ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 22/04/2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 3.520.215.000 TL'den 4.693.620.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 1.173.405.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ziraatgyo.com.tr ve www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 10 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 999 010 4594

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1982

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1)	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	8
2)	Özet	11
3)	Bağımsız Denetçiler	26
4)	Seçilmiş Finansal Bilgiler	26
5)	Risk Faktörleri	35
6)	İhraççı Hakkında Bilgiler	49
7)	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	70
8)	Grup Hakkında Bilgiler	117
9)	Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	121
10)	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	138
11)	İhraççının Fon Kaynakları	152
12)	Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar	155
13)	Eğilim Bilgileri	155
14)	Kar Tahminleri ve Beklentileri	158
15)	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	159
16)	Ücret ve Benzeri Menfaatler	168
17)	Yönetim Kurulu Uygulamaları	168
18)	Personel Hakkında Bilgiler	182
19)	Ana Pay Sahipleri	183
20)	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	185
21)	Diğer Bilgiler	189
22)	Önemli Sözleşmeler	195
23)	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	198
24)	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	209
25)	Halka Arza İlişkin Hususlar	219
26)	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	262
27)	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	265
28)	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	267
29)	Sulanma Etkisi	271
30)	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	272
31)	İştirakler Hakkında Bilgiler	274
32)	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	275
33)	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	284
34)	İncelemeye Açık Belgeler	285
35)	Ekler	286

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 965 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
ABD	United States of America - Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları	Amerikan Doları
AFAD	Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
AŞTİ	Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali
ATM	Automatic Teller Machine
AVM	Alışveriş Merkezi
AZN	Azerbaycan Manatı
BAE	Birleşik Arap Emirlikleri
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
Borsa, BİAŞ, BIST, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BREEAM	Ana plan projeleri için dünyanın önde gelen sürdürülebilirlik değerlendirme yöntemidir,
COVID-19	Koronavirüs hastalığı 2019
CRG	Canary Wharf Group
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik bulunmayan
DASK	Doğal Afet Sigortaları Kurumu
DIFC	Dubai Uluslararası Finans Merkezi
DİBS	Devlet İç Borçlanma Senedi
ECB	European Central Bank - Avrupa Merkez Bankası
EUR, Avro	Avrupa Birliği'nin ortak para birimi
FED	The Federal Reserve System – Federal Rezerv Sistemi veya Amerikan Merkez Bankası
GEL	Gürcistan Larisi
GSYH, GSYİH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KISALTMA	TANIM
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO Tebliği	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO, GMYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Hazine Müsteşarlığı	T.C. Hazine Müsteşarlığı
ICC	Hong Kong Uluslararası Ticaret Merkezi
IFC	Uluslararası Finans Merkezi
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
IT	Information Technology
İUFM	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
JLL	Jones Lang LaSalle Incorporated
KAP	Kamuyu Aydınlanma Platformu
KDV	Katma değer Vergisi
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KM, BAM	Bosna Markı
Kohn Pedersen	Kohn Pederson Fox Associates PC
Konkur İnşaat	Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.
KPF	KPF Turkey Tasarım ve Danışmanlık Limited Şirketi
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KPMG	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
KZT	Kazakistan Tengesi
LEED	Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik
M12	Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metrosu
m^2	Metrekare
Mallmark	Mallmark Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim A.Ş.
MDV	Maddi Duran Varlıklar
MİA	Merkezi İş Alanı
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kaydi Sistem (MKK sistemi)
Metin Çiçek A.O.	Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
OSBA	Özel Sektör Borçlanma Araçları

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KISALTMA	TANIM
PwC	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Plan	Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planı
RUB	Rus Rublesi
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Sterlin	İngiltere Para Birimi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına
TİDE	Türkiye İç Denetim Enstitüsü
TKA	Toplam Kiralanabilir Alan
TL	Türk Lirası
TMT	Türkmenistan Manatı
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TVF	Türkiye Varlık Fonu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
UZS	Özbekistan Somu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Ziraat Bankası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
ZFG	Ziraat Finans Grubu
Ziraat GSYO	Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ziraat GYO, Şirket, İhraççı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ziraat İşletme Yönetimi	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Ziraat Katılım	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
Ziraat Portföy	Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.
Ziraat Teknoloji	Ziraat Teknoloji A.Ş.
Ziraat Yatırım	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Kurul'a gönderilen 12.03.2021 tarihli görüş yazısında;

1) Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa Kotuna alınması için Kurul'dan alınacak gerekli belgenin Borsa'ya iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,
2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer almasının kamunun aydınlatılması açısından yararlı olacağı

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İHRAÇÇI **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. **Erdal GÜNEŞ** **Genel Müdür Yardımcısı (Yerine) Yönetici** **Peyami Ömer ÖZDİLEK** **Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür** **19.04.2021**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

HALKA ARZA ARACILIK EDEN YETKİLİ KURULUŞ **ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beş Yaşlar Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4 **Osman TURAN** **Genel Müdür Yardımcısı** **Uğur BOĞDAY** **Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür** **19.04.2021**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2018, 31.12.2019 Dönemlerine Ait BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Burak ÖZPOYRAZ, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2020 Dönemine Ait BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Deniz ARSLAN – Yönetim Kurulu Üyesi	DEĞERLEME RAPORLARI*
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Dilek TEZOL– Değerleme Müdür Yardımcısı	DEĞERLEME RAPORLARI*
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Erdeniz BALIKÇIOĞLU– Yönetim Kurulu Başkanı	DEĞERLEME RAPORLARI*
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Makbule Yönel MAYA– Genel Müdür	DEĞERLEME RAPORLARI*
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Oğuz ATAK– Genel Müdür Yardımcısı	DEĞERLEME RAPORLARI*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 20
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Düzey Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş Hakan ÇUVANLIOĞLU– Yönetim Kurulu Başkanı	**DEĞERLEME RAPORLARI***
Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş Dinçer KARAÇAY– Genel Müdür	**DEĞERLEME RAPORLARI***
Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Hasan TAZEGÜL– Genel Müdür	**DEĞERLEME RAPORLARI***
Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Deniz GÜNAL–Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	**DEĞERLEME RAPORLARI***
Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Faruk BOZAN– Genel Müdür	**DEĞERLEME RAPORLARI***
Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Ahmet ARSLAN– Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	**DEĞERLEME RAPORLARI***
Peter Kalker- Lisanslı Değerleme Uzmanı	**DEĞERLEME RAPORLARI***
Dieter Eimermacher- Lisanslı Değerleme Uzmanı	**DEĞERLEME RAPORLARI***

** Hangi gayrimenkuller için verildiğine ilişkin liste izahname ekinde yer alan imzalı sorumluluk beyanlarında yer almaktadır.*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 938 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna, ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	**Ticaret Unvanı** Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi **İşletme Adı:** Ziraat GYO
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki Statüsü:** Anonim Şirket **Tabi Olduğu Mevzuat:** T.C. Kanunları. **Kurulduğu Ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Merkez Adresi:** Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No.48, Kat.8-9, Kozyatağı-İSTANBUL **İnternet Adresi:** www.ziraatgyo.com.tr **Elektronik Posta Adresi:** info@ziraatgyo.com.tr **Telefon:** 0 (216) 369 77 72-73 **Faks:** 0 (216) 369 77 74
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek**	Ziraat GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur. Ziraat GYO kendi kullanımı dışındaki tüm gayrimenkul portföyünü "yatırım amaçlı gayrimenkuller" ve "stoklar" altında takip etmektedir. Şirket'in 31.12.2020 itibariyle konsolide verilere göre 4.681.482.102 TL seviyesindeki yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün içinde; %36 payla 32 adet kira getirili gayrimenkul, %18 payla 3 arsa ve %46 payla 15 proje yer almaktadır. Ayrıca Şirket'in stoklarında izlediği işyeri ve konut niteliğinde bağımsız bölümlerden oluşan İstanbul'da iki ayrı sitede gayrimenkulü de bulunmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul (YAG) portföyünün içinde yer alan ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında sürdürdüğü Ziraat Kuleleri projesi YAG portföyü içinde %37,44 oranında bir pay almaktadır. Projenin 31.12.2020 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değeri 1.752.640.000 TL (KDV Hariç) seviyesinde olup, 2021 yılı sonunda tamamlanması ve 2022 yılı içerisinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır. Şirket'in konsolide finansal tablolarına göre toplam değeri 1 milyar 677,7 milyon TL seviyesindeki kira getirili gayrimenkulleri ağırlıklı olarak ofis niteliğinde olup, bu kapsamdaki taşınmazlardan elde edilen kira gelirinin yaklaşık %84'ü Ziraat Finans Grubu şirketlerinin kiracı olduğu gayrimenkullerden edinilmektedir. Kira getirili gayrimenkuller kategorisi içinde YAG portföydeki payı %9,26 olan Ankara'daki Next Level AVM de yer almaktadır. Bu gayrimenkulü %3,25 ile hâlihazırda Ziraat Bankası'nın İstanbul'daki genel müdürlük ofislerinin kiracı olduğu Maslak Binası ve %2,81 oranındaki payı ile Şirket'in ilk yurtdışı yatırımı olan Frankfurt binası takip etmektedir. Next Level Alışveriş Merkezi, 9 Temmuz 2020 tarihinde 421.715.000 TL değerle, Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak Ziraat GYO'ya devredilmiştir. Söz konusu AVM'nin kiralama dâhil her türlü işlemlerinin yönetimi Şirketin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi tarafından gerçekleştirilmektedir. Ziraat GYO'nun arsa portföyü içinde; ilk sırada YAG portföy payı %12,08 olan ve İzmir'de yer alan Bayraklı Arsaları yer almakta olup, bunu %6,14 oranındaki payı ile Levent Arsası takip etmektedir. Şirket'in 31.12.2020 konsolide mali tablolarına göre faaliyette bulunulan şehir ve ülkelere göre elde edilen hasılatın toplam hasılata göre oranı incelendiğinde İstanbul'un %86,76 ile önemli bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:5
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Türkiye Gayrimenkul Yatırım Pazarı, COVID-19 salgını nedeniyle dünya piyasalarıyla benzer bir dönem geçirmiştir. Alternatif yatırım kaynaklarının yüksek getiri sunması ve sıkılaşan para politikasının etkisiyle kira getirili mülk arayışındaki yatırımcı adaylarının özellikle yaz aylarında bekle-gör stratejisini benimsediği görülmüştür. Söz konusu yatırımlarda güvenilir kiracı ve sürdürülebilir sözleşme koşullarının mülkün değerini arttırdığı göz önüne alındığında, salgın tedbirlerinin sona ermesiyle tek ve uzun süreli kiracı barındıran mülklerin yeniden ciddi bir talep görmesi beklenmektedir. 2021 ve 2022 yılları için ofis piyasasının geleneksel gelişiminden ziyade trend gelişimi bazında dönüşüm yaşaması beklenmektedir. İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir: –2022 yılında açılması planlanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin gündemin ilk sıralarında yer alacağı öngörülmektedir. –Uzaktan çalışmanın yeni normal haline gelmesiyle uydu ofis konseptinin önümüzdeki aylarda özellikle hazır ofislerinde hayata geçirilmesi beklenmektedir. –COVID-19 aşılama süreci sonrası şirketlerin organizasyonel dönüşümlerini hızlandıracağı ve ofis ihtiyaçlarını daha doğru belirleyecekleri öngörülmektedir. Bu doğrultuda, kiralama işlem hacminin önümüzdeki yıl artacağı tahmin edilmektedir. –Geçtiğimiz yıllarda yavaşlayan ve salgın döneminde durma noktasına gelen yeni yabancı şirketlerin Türkiye pazarına giriş ivmesi, İUFM'nin etkisiyle yeniden hızlanabileceği düşünülmektedir. TL'nin değer kaybetmesi nedeniyle daha ucuz piyasa fiyatlarının yanı sıra yeni inşa edilen A sınıfı ofis stoku ile geniş ve kalifiye işgücü yabancı şirketlerin dikkatini İstanbul'a yeniden yöneltmesinde önemli bir rol üstlenebilir. –Ofis stokunun son yıllarda kayda değer bir artış göstermesi ile Merkezi İş Alanı'nda dahi %20 seviyesine çıkan boşluk oranları göz önüne alındığında, mülk sahiplerinin daha yapıcı bir politika izleyeceği ve ofis pazarının 'kiracı dostu' koşullarla devam edeceği öngörülmektedir.
B.5	**İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Ziraat GYO, Ziraat Bankası'nın hâkim ortak statüsünde bulunduğu şirketlerden oluşan Ziraat Finans Grubu içinde yer almaktadır. Merkezi Ankara'da bulunan Banka, 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle yurt içinde 19 kurumsal şube, 65 girişimci şube, 1.639 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.728 şube (31 Aralık 2019: yurt içinde 19 kurumsal şube, 67 girişimci şube, 1.643 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.734 şube), yurt dışında 24 şube ve genel toplamda 1.752 şubesinin yanı sıra İran'da Tahran Temsilciliği ile faaliyet göstermektedir. Ziraat GYO, Ziraat Bankası'nın finansal iştirak ve bağlı ortaklıkları arasında 3,52 milyar TL'lik çıkarılmış sermayesi ile ilk sırada yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B.6 **Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi**

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Ortaklar	Grubu	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29	20,29
	B	2.805.995.871	79,71	79,71
Toplam		**3.520.215.000**	**100,00**	**100,00**

Ziraat GYO'nun tek hissedarı T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'dir. Banka'nın tek hissedarı da Türkiye Varlık Fonu'dur. Türkiye Varlık Fonu, Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuştur. Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş.'nin tamamı ödenmiş sermayesini temsil eden paylar Özelleştirme İdaresi Başkanlığına aittir.

Şirket'in sermayedeki tek ortak olan Ziraat Bankası Şirket sermayesinde 714.219.129 adet A Grubu, 2.805.995.871 adet B Grubu paya sahiptir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, yönetim kurulunun bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

B.7 **Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	31.Ara.18	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	1.260.199	128.264.013	30.497.497
Ticari alacaklar	56.068	-	2.356.900
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*56.068*	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	*2.356.900*
Diğer alacaklar	-	145.826	582.592
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	-	145.826	*582.592*
Stoklar	-	-	91.339.193
Peşin ödenmiş giderler	62.773.162	62.807.371	1.908.667
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	*72.245*	*72.523*	-
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*62.700.917*	*62.734.848*	*1.908.667*
Diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	11.729.256

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	*10.415.832*	*53.417.021*	*11.729.256*
Toplam Dönen Varlıklar	**74.505.261**	**244.634.231**	**138.414.105**
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	-	-	2.232.263
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	*2.232.263*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	87.779	109.060.982	115.371.102
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	1.885.398.445	4.681.482.102
Maddi duran varlıklar	3.919.727	4.583.101	669.750
Maddi olmayan duran varlıklar	22.414	39.192	46.817
Peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	385.548.733
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*329.160.470*	*367.797.866*	*385.548.733*
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.895.421	1.772.627
Diğer duran varlıklar	-	-	110.365.854
Toplam Duran Varlıklar	**1.840.644.950**	**2.368.775.007**	**5.297.489.248**
TOPLAM VARLIKLAR	**1.915.150.211**	**2.613.409.238**	**5.435.903.353**

(TL)	**Bağımsız denetimden geçmiş***	**Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)**	**Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)**
	31.Ara.18	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.480.849
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	*226.008.616*	*548.076.602*	*201.480.849*
Ticari borçlar	50.905	16.014.237	61.483.358
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	*20.363*	*69.579*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*50.905*	*15.993.874*	*61.413.779*
Diğer borçlar	-	-	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	*13.684*
Ertelenmiş Gelirler	-	25.234.922	29.651.955
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	*25.234.922*	*24.809.041*
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler		-	*4.842.914*
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	94.088	171.201
Kısa vadeli karşılıklar	24.973	7.631.843	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*24.973*	*50.159*	*99.702*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	*7.581.684*	*10.133.888*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	176.241.092	36.140.111
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	*160.000.000*	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	*4.848.643*	*16.241.092*	36.140.111
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**230.933.137**	**773.292.784**	**339.174.748**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	-	28.810.401	6.097.995
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	*28.810.401*	*6.097.995*
Uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	32.136	*60.742*	*72.995*
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**32.136**	**28.871.143**	**6.170.990**
Toplam yükümlülükler	**230.965.273**	**802.163.927**	**345.345.738**
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	**1.684.184.938**	**1.811.245.311**	**5.090.557.615**
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	3.520.215.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	698.216	851.257	3.012
- Yeniden değerleme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	698.216	851.257	-
- Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	*718.360*	*869.288*	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(20.144)	(18.031)	3.012
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	(105.789)	23.070.823
- Yabancı para çevrim farkları	-	*(105.789)*	*23.070.823*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.815.868	4.403.076	5.585.646
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	-	-	658.135.984
Geçmiş yıllar karları	247.481.063	379.083.646	505.783.485
Dönem net karı	133.189.791	127.013.121	377.763.665
Toplam özkaynaklar	**1.684.184.938**	**1.811.245.311**	**5.090.557.615**
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.915.150.211**	**2.613.409.238**	**5.435.903.353**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		(TL) / Bağımsız denetimden geçmiş* / Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) / Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	31.Ara.18	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	46.446.011	44.020.684	144.637.286
Satışların maliyeti (-)	(1.541.351)	(2.332.608)	(80.445.693)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**44.904.660**	**41.688.076**	**64.191.593**
Genel yönetim giderleri (-)	(4.683.835)	(9.581.882)	(16.713.189)
Pazarlama giderleri (-)	(53.448)	(13.292)	(3.528.370)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	92.575.234	105.556.754	320.547.373
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(8.700.500)	(10.660.560)
Esas faaliyet karı	**132.742.611**	**128.949.156**	**353.836.847**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	1.884.702
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	(37.221)	-	310.120
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	**132.705.390**	**128.949.156**	**356.031.669**
Finansman gelirleri	572.079	167.052	25.121.551
Finansman giderleri (-)	(87.678)	(3.892.814)	(3.113.551)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	**133.189.791**	**125.223.394**	**378.039.669**
Dönem vergi gideri	-	(105.694)	(153.210)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	-	1.895.421	(122.794)
Dönem karı	**133.189.791**	**127.013.121**	**377.763.665**
Pay başına kazanç/kayıp	**0,1025**	**0,0977**	**0,1317**

** Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.*

Finansal tablolarda yer alan kalemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalara işbu izahnamenin "FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER" başlıklı 10. bölümünde yer verilmiştir.

B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal tablolara göre Şirket'in dönen varlıkları 138.414.105 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 339.174.748 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkların 200.760.643 TL üzerindedir. Mevcut durumda işletme sermayesi ihtiyacı; uzun vadeli banka kredileri, kira gelirleri ve gayrimenkul satışları ile kolayca karşılanabilmektedir. Halka arz ile sağlanacak fon girişine ek olarak devam etmekte olan inşaat projelerinin tamamlanması, sonrasında bunların satışı ve kiraya verilmesi ile sağlanacak net nakit girişleriyle birlikte, mevcut durumda negatif olan işletme sermayesi, pozitife dönecek ve işletme sermayesi ihtiyacı kalmayacaktır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in sermayesini temsil eden iki pay grubu bulunmaktadır. A grubu paylar imtiyazlı paylardır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B grubu paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar, Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 3.520.215.000 TL olup, işbu sermayenin 714.219.129 TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 2.805.995.871 TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00 TL itibari değerde 3.520.215.000 adet paya ayrılmıştır. Bedeli tamamen ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine; "Kardan Pay Alma, Ortaklıktan Ayrılma, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma, Tasfiyeden Pay Alma, Bedelsiz Pay Edinme, Yeni Pay Alma, Genel Kurul'a Davet ve Katılma, Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma, Oy, Bilgi Alma ve İnceleme, İptal Davası Açma, Azınlık, Özel Denetim İsteme" haklarını sağlamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Yoktur.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için 4 Mart 2021 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I nolu bölümünde yer verilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Erdak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in Kar Dağıtım Politikası 16.04.2020 tarihli 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesi www.ziraatgyo.com.tr adresinde ilan edilmiştir. Şirket'in Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile kâr dağıtımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Şirket'in hedeflediği kira gelirlerini elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkulleri kiracılara en uygun şartlarda kiralamasına ve söz konusu kiracılarla olan ilişkilerini doğru ve güvenilir bir şekilde düzenleyip yürütebilmesine bağlıdır. Bu bağlamda; -Kiracı sayısında düşüş yaşanması, -Kiranın ekspertiz değerinin altında kalması, -Rekabetçi kira piyasasının Şirket'in kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi, -Kiracıların finansal durumlarının bozulması sonucunda kiralarını tam ve zamanında ödeyememeleri, -Mevcut kiracıların kira dönemi sonlarında kira sözleşmelerini yenilememesi, -Kiracıların gayrimenkulü tahliyesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması, -Kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması durumunda Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir. Şirket'in gayrimenkullerine ilişkin kira gelirleri, işletme giderleri ve piyasa değerleri aşağıda sayılanlar da dâhil olmak üzere birçok faktörden olumsuz olarak etkilenebilir: -Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler, -Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen başka masrafların ortaya çıkması, -İlave finansman maliyetlerinden dolayı oluşacak olası gelir kaybı, -Gayrimenkul talebinde düşüş yaşanması, -Düzenleyici otoritelerin gayrimenkul veya gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörlerine ilişkin politikalarındaki değişiklikler, -Çevre, imar, kadastro, finansman, sigorta, vergi vb. ile ilgili konularda mevzuat ve uygulama değişiklikleri, -Gayrimenkul fiyatlarındaki artış ya da değer kaybı,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		-Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden düşük kalması, -Kira tutarlarının beklenenden düşük kalması, -Kiracıların finansal durumlarının bozulması sonucunda kiralarını tam ve zamanında ödeyememeleri, -Kiracıların gayrimenkulü tahliye etmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması, -Kiracıların tercihlerinde yaşanacak değişiklikler, -Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve Şirket'in gayrimenkullerinin özelliklerine benzerliği, -Geliştirme projelerine zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek doğal afetler. Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına milli gelirde azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Sektördeki yoğun rekabete bağlı olarak piyasadaki arz-talep dengesinin arz lehine bozulması Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Şirket'in sürdürdüğü projelerde maliyet kalemleri içinde yer alan unsurlarda meydana gelebilecek olumsuz yöndeki değişiklikler (faiz oranı, kur artışı vb.) Şirket'in yatırım harcamalarını ve buna bağlı olarak kârlılığını etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler; kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. **1- İhraç Edilen Payların Kar Payına İlişkin Riskler** Şirket tabi olduğu mevzuata ve ayrıca esas sözleşmesinde yer alan ve Genel Kurul tarafından kabul edilen kar payı dağıtım politikalarına uygun olarak kar payı dağıtım işlemlerini gerçekleştirmekte olup, söz konusu politikalar SPK'nın ya da diğer resmi kurumların belirli düzenlemelerinden etkilenebilir. Şirket Genel Kurulu, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabilir kârı Şirket bünyesine bırakabilmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		Her hâlükârda, kar dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir. **2- İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler** Payların değerinde Şirket'in finansal performansı ve gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak olağan dışı fiyat ve miktar hareketleri meydana gelebilir. Bunun sonucu olarak, piyasadaki genel bir gerileme veya benzer hisse senedi piyasalarındaki gerilemeler, payların işlem piyasasını ve likiditesini önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

E—HALKA ARZ

E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Şirket, halka arzdan 1.856.384.172 TL tahmini gelir elde edecektir. Halka arza ilişkin toplam maliyet yaklaşık 21.063.828 TL olarak tahmin edilmekte olup, bunun ihraç edilecek 1,00 TL nominal değerli pay başına düşen değeri tahmini 0,018 TL olarak hesaplanmaktadır. SPK Kurul Ücreti (Arz edilen payların nominal değeri üzerinden) — 1.525.426,50 TL MKK Üyelik Ücreti — 108.771,60 TL Hukuk Danışmanlığı — 59.000 TL Aracılık Komisyonu — 9.856.602,00 TL Danışmanlık Komisyonu* — 7.122.165,92 TL Reklam Pazarlama Giderleri — 1.622.500,00 TL Diğer Giderler — 769.362,00 TL **Genel Toplam — 21.063.828,02 TL** **Halka Arz Edilecek Pay Adedi — 1.173.405.000** **1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet — 0,0180 TL** Halka arzın tamamının sermaye artırımı nedeniyle artırılan sermayeyi temsil eden payların ihracı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, halka arza ilişkin tüm maliyetler Şirket tarafından karşılanacaktır.
E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Sermaye artışı yoluyla gerçekleştirilecek halka arz ile 1.856.384.172 TL tahmini kaynak elde edilmesi ve sağlanacak nakit sermaye girişinin (i) %65inin Ziraat Kuleleri başta olmak üzere halen devam etmekte olan projelerinde, (ii) %20'sinin mülkiyetinde bulunan ve üzerinde proje geliştirme çalışmalarına devam eden Bayraklı/İzmir arsası projesi için (iii) %15'inin de halka arz tarihine kadar oluşacak kredi borçlarının tamamının kapatılması ve işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanması hedeflenmektedir.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşü alınmış olup, Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görmesi hedeflenmektedir. Halka arzda sermaye artırımı yolu 1.173.405.000 TL nominal değerli 1.173.405.000 adet B Grubu hamiline imtiyazsız paylar

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		satışa sunulacak olup; bu payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25 seviyesinde olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 1,60 TL olarak belirlenmiştir. Halka Arz Edilecek Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arz edilecek payların; -856.585.650 TL nominal değerdeki (%73) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a -82.138.350 TL nominal değerdeki (%7) kısmı Ziraat Finans Grubu Çalışanları'na -234.681.000 TL nominal değerdeki (%20) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. Halka arz Ziraat Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından sabit fiyat yöntemi ile talep toplama ve en iyi gayret aracılığı yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar konsorsiyum üyesi tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvuruda bulunabilirler. Ziraat Finans Grubu Çalışanları'nın talepleri sadece Ziraat Yatırım tarafından toplanacaktır. Halka arz talep toplama sürecinin sonunda Şirket'in paylarını almaya hak kazanan yatırımcılardan, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 33 gün süre ile şirket paylarını aralıksız ellerinde tutan yatırımcılar, Geri Alım Taahhüdü" ile bu payların tamamını Ziraat GYO'nun hâkim ortağı Ziraat Bankası'na 1,63 TL fiyat üzerinden geri satma hakkına sahip olacaktır. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslimini takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
E.4	**Çatışan menfaatler de dâhil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri ve Şirket arasında herhangi bir doğrudan sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ve aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halka arza aracılık edecek diğer Konsorsiyum Üyeleri de halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer Konsorsiyum Üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ile Fiyat Tespit Raporu'nu hazırlayan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Metin Çiçek A.O. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Metin Çiçek A.O. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Metin Çiçek A.O.'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Metin Çiçek A.O. halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan şirketler olan KPMG ve PwC ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. KPMG ve PwC ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. KPMG ve PwC'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. KPMG ve PwC ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. KPMG ve PwC Şirket'e sundukları bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket ile gayrimenkul danışmanı olarak görev yapan JLL arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır ve herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. JLL ile Şirket arasında gayrimenkul danışmanlığı kapsamındaki çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşma haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamakta olup, JLL'in halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır JLL Şirket'e sunduğu gayrimenkul danışmanlık hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket, 25 Şubat 2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) Herhangi bir bedelli sermaye artırımı yapılmayacağına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağına (ii) Bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmayacağına, bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ne veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına, (iii) Bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağına, (iv) Yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık ya da bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasının sağlanacağına dair taahhütte bulunmuştur. Şirket ana ortağı Ziraat Bankası da, 12.04.2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile Ziraat GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıkları tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, maliki olduğu (geri alım taahhüdü kapsamında ve/veya VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/3 gereği verilen taahhüt kapsamında alınabilecek paylar hariç olmak üzere) Ziraat GYO paylarını Borsa İstanbul'da satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair suretle tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde bedelli sermaye artışı, satış veya halka arz yapmayacağını, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ye veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapmayacağını, yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceğini taahhüt etmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Halka arzda mevcut ortakların yeni pay alma hakları sınırlandırılacak olup, mevcut ortaklar için sulanma etkisi pozitif 0,03 TL ve %2,4 oranında gerçekleşecektir. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisi negatif 0,12 TL ve -%7,5 seviyesinde oluşacaktır.
	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Yoktur.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

Sulanma Etkisi (TL)	**Sabit Fiyattan**
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	5.090.557.615
Halka Arz Öncesi Pay Sayısı	3.520.215.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,45
Halka Arz Fiyatı	1,60
Sermaye Artırımı (nominal TL)	1.173.405.000
Brüt Halka Arz Geliri	1.877.448.000
Halka Arz Masrafları	21.063.828
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.856.384.171,98
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	6.946.941.786,98
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	4.693.620.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	**1,48**
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	**0,03**
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	**2,4%**
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	**-0,12**
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	**-7,5%**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan dahil fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı
1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Levent Mahallesi, İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Beşiktaş, İstanbul	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi
1 Ocak 2019- 31 Aralık 2019	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Levent Mahallesi, İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Beşiktaş, İstanbul	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi
1 Ocak 2020- 31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok, Kat 9 Akaretler, 34357 Beşiktaş/İstanbul	Burak ÖZPOYRAZ, SMMM Sorumlu Denetçi

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:
Şirket 2018-2019 yıllarında bağımsız denetim kuruluşu olarak KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ni seçmiştir. 19.06.2020 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı dönemi mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin tavsiyesi ile Yönetim Kurulu'nun aldığı karar doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide olmayan ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları (www.ziraatgyo.com.tr) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirkete ait temel konsolide olmayan ve konsolide bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)
	31.Ara.18	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	1.260.199	126.543.038	28.301.417
Ticari alacaklar	56.068	-	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*56.068*	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-
Diğer alacaklar	-	145.826	145.338
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	-	145.826	145.338
Stoklar	-	-	91.339.193
Peşin ödenmiş giderler	62.773.162	62.802.667	1.864.638
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	*72.245*	*72.523*	-
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*62.700.917*	*62.730.144*	*1.864.638*
Diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	11.057.443
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	11.057.443
Toplam Dönen Varlıklar	**74.505.261**	**242.908.552**	**132.708.029**
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	-	-	2.232.263
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	*2.232.263*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	87.779	109.060.982	115.371.102
Bağlı Ortaklıklar	-	1.250.000	139.672.534
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	1.885.398.445	4.519.766.925
Maddi duran varlıklar	3.919.727	4.583.101	612.922
Maddi olmayan duran varlıklar	22.414	39.192	22.109
Peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	385.548.733
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*329.160.470*	*367.797.866*	*385.548.733*
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.895.421	1.606.221
Diğer duran varlıklar	-	-	110.365.852
Toplam Duran Varlıklar	**1.840.644.950**	**2.370.025.007**	**5.275.198.661**
TOPLAM VARLIKLAR	**1.915.150.211**	**2.612.933.559**	**5.407.906.690**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)
	31.Ara.18	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.477.442
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	*226.008.616*	*548.076.602*	*201.477.442*
Ticari borçlar	50.905	16.013.765	59.505.659
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	*20.363*	*69.579*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*50.905*	*15.993.874*	*59.436.080*
Diğer borçlar	-	-	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	*13.684*
Ertelenmiş Gelirler	-	*25.234.922*	28.345.753
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	*25.234.922*	*24.809.041*
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	-	-	*3.536.712*
Kısa vadeli karşılıklar	24.973	7.631.843	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*24.973*	*50.159*	*99.702*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	*7.581.684*	*10.133.888*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	176.234.707	33.975.284
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	*160.000.000*	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	*16.234.707*	*33.975.284*
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**230.933.137**	**773.191.839**	**333.551.412**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	-	28.810.401	6.097.993
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	*28.810.401*	*6.097.993*
Uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	32.136	*60.742*	*72.995*
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**32.136**	**28.871.143**	**6.170.988**
Toplam yükümlülükler	**230.965.273**	**802.062.982**	**339.722.400**
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	**1.684.184.938**	**1.810.870.577**	**5.068.184.290**
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	3.520.215.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	698.216	851.257	3.012
- Yeniden değerleme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	*698.216*	*851.257*	-
- Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	*718.360*	*869.288*	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	*(20.144)*	*(18.031)*	*3.012*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	(105.789)	(154.845)
- Yabancı para çevrim farkları	-	*(105.789)*	*(154.845)*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.815.868	4.403.076	5.566.910
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	-	-	658.135.984
Geçmiş yıllar karları	247.481.063	379.083.646	505.427.487
Dönem net karı	133.189.791	126.638.387	378.990.742
Toplam özkaynaklar	**1.684.184.938**	**1.810.870.577**	**5.068.184.290**
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.915.150.211**	**2.612.933.559**	**5.407.906.690**

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)
	31.Ara.18	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	46.446.011	43.525.247	135.028.614
Satışların maliyeti (-)	(1.541.351)	(2.332.608)	(73.439.161)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**44.904.660**	**41.192.639**	**61.589.453**
Genel yönetim giderleri (-)	(4.683.835)	(9.566.873)	(14.975.673)
Pazarlama giderleri (-)	(53.448)	(13.292)	(3.528.370)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	92.575.234	105.556.754	320.562.582
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(8.700.500)	(8.476.606)
Esas faaliyet karı	**132.742.611**	**128.468.728**	**355.171.386**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	1.884.700
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	(37.221)	-	310.120
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	**132.705.390**	**128.468.728**	**357.366.206**
Finansman gelirleri	572.079	167.052	25.027.287
Finansman giderleri (-)	(87.678)	(3.892.814)	(3.113.551)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	**133.189.791**	**124.742.966**	**379.279.942**
Dönem vergi (gideri)/ geliri	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-	1.895.421	(289.200)
Dönem karı	**133.189.791**	**126.638.387**	**378.990.742**
Pay başına kazanç/kayıp	**0,1025**	**0,0974**	**0,1321**

** Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazası
İŞLAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	31.Ara.18	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	1.260.199	128.264.013	30.497.497
Ticari alacaklar	56.068	-	2.356.900
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*56.068*	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	*2.356.900*
Diğer alacaklar	0	145.826	582.592
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	-	145.826	*582.592*
Stoklar	0	0	91.339.193
Peşin ödenmiş giderler	62.773.162	62.807.371	1.908.667
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	*72.245*	*72.523*	-
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*62.700.917*	*62.734.848*	*1.908.667*
Diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	11.729.256
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	*10.415.832*	*53.417.021*	*11.729.256*
Toplam Dönen Varlıklar	**74.505.261**	**244.634.231**	**138.414.105**
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	0	0	2.232.263
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	*2.232.263*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	87.779	109.060.982	115.371.102
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	1.885.398.445	4.681.482.102
Maddi duran varlıklar	3.919.727	4.583.101	669.750
Maddi olmayan duran varlıklar	22.414	39.192	46.817
Peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	385.548.733
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*329.160.470*	*367.797.866*	*385.548.733*
Ertelenmiş vergi varlığı	0	1.895.421	1.772.627
Diğer duran varlıklar	0	0	110.365.854
Toplam Duran Varlıklar	**1.840.644.950**	**2.368.775.007**	**5.297.489.248**
TOPLAM VARLIKLAR	**1.915.150.211**	**2.613.409.238**	**5.435.903.353**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.480.849
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	*226.008.616*	*548.076.602*	*201.480.849*
Ticari borçlar	50.905	16.014.237	61.483.358
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	*20.363*	*69.579*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*50.905*	*15.993.874*	*61.413.779*
Diğer borçlar	-	-	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	*13.684*
Ertelenmiş Gelirler	-	25.234.922	29.651.955
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	*25.234.922*	*24.809.041*
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler		-	*4.842.914*
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	94.088	171.201
Kısa vadeli karşılıklar	24.973	7.631.843	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*24.973*	*50.159*	*99.702*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	*7.581.684*	*10.133.888*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	176.241.092	36.140.111
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	*160.000.000*	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	*4.848.643*	*16.241.092*	36.140.111
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**230.933.137**	**773.292.784**	**339.174.748**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Ertelenmiş Gelirler	-	28.810.401	6.097.995
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	*28.810.401*	*6.097.995*
Uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	32.136	*60.742*	*72.995*
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**32.136**	**28.871.143**	**6.170.990**
Toplam yükümlülükler	**230.965.273**	**802.163.927**	**345.345.738**
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	**1.684.184.938**	**1.811.245.311**	**5.090.557.615**
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	3.520.215.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	698.216	851.257	3.012
- Yeniden değerleme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	698.216	851.257	-
- Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	*718.360*	*869.288*	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(20.144)	(18.031)	3.012
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	(105.789)	23.070.823
- Yabancı para çevrim farkları	-	*(105.789)*	*23.070.823*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.815.868	4.403.076	5.585.646
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	-	-	658.135.984
Geçmiş yıllar karları	247.481.063	379.083.646	505.783.485
Dönem net karı	133.189.791	127.013.121	377.763.665
Toplam özkaynaklar	**1.684.184.938**	**1.811.245.311**	**5.090.557.615**
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.915.150.211**	**2.613.409.238**	**5.435.903.353**

(TL)	**Bağımsız denetimden geçmiş***	**Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)**	**Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)**
	31.Ara.18	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	46.446.011	44.020.684	144.637.286
Satışların maliyeti (-)	(1.541.351)	(2.332.608)	(80.445.693)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**44.904.660**	**41.688.076**	**64.191.593**
Genel yönetim giderleri (-)	(4.683.835)	(9.581.882)	(16.713.189)
Pazarlama giderleri (-)	(53.448)	(13.292)	(3.528.370)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	92.575.234	105.556.754	320.547.373
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(8.700.500)	(10.660.560)
Esas faaliyet karı	**132.742.611**	**128.949.156**	**353.836.847**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	1.884.702
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	(37.221)	-	310.120
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	**132.705.390**	**128.949.156**	**356.031.669**
Finansman gelirleri	572.079	167.052	25.121.551
Finansman giderleri (-)	(87.678)	(3.892.814)	(3.113.551)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	**133.189.791**	**125.223.394**	**378.039.669**
Dönem vergi gideri	-	(105.694)	(153.210)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	-	1.895.421	(122.794)
Dönem karı	**133.189.791**	**127.013.121**	**377.763.665**
Pay başına kazanç/kayıp	**0,1025**	**0,0977**	**0,1317**

** Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama AŞ hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme AŞ. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2B
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in finansal tablo dipnotlarında yer alan "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK II 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.1 no'lu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III 48.1 no'lu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

	Konsolide olmayan finansal tablo ana hesap kalemleri	**İlgili düzenleme**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.260.199	126.543.038	28.301.417
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.507.454.560	1.885.398.445	4.611.106.118
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	87.779	109.060.982	115.371.102
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	31.715*	-	2.232.263**
	Diğer varlıklar		406.315.958	491.931.094	650.895.790
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**1.915.150.211**	**2.612.933.559**	**5.407.906.690**
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	226.000.000	548.076.602	201.477.442
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	8.616	160.000.000	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.684.184.938	1.810.870.577	5.068.184.290
	Diğer kaynaklar		4.956.657	93.986.380	138.244.958
D	**Toplam kaynaklar (pasif toplamı)**	**III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**1.915.150.211**	**2.612.933.559**	**5.407.906.690**

**Frankfurt'daki iştirake ilişkin cari hesaba ait Damga Vergisi kaynaklı bir tutardır.*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

***Bu tutarın 2.023.263 TL'si Konkur İnşaat'ın paylarının Hulusi Necati Kurmel'den devir alınması sonucunda eski ortak Hulusi Necati Kurmel tarafından emlak vergisi ödemesi için Konkur İnşaat'a borç verilen alacağın da pay devri ile Ziraat GYO'ya devredilmesinden kaynaklıdır. Bakiye 209.000 TL de 7256 sayılı Kanun kapsamında Konkur İnşaat'ın Emlak Vergisi yapılandırmasından kaynaklı taksit ödemesini içermektedir.*

	Konsolide olmayan diğer finansal bilgiler	**İlgili düzenleme**	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.170.554	8.606.109	23.680.759
A2	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.260.199	126.543.038	28.301.417
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	131.494.000
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-	-
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1.170.554	117.738.846	22.219.914

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	Asgari /Azami Oran
			(%)	(%)	(%)	(%)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	-	≤10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	79	72	86	≥51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	9	2	≤49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	2	≤49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	-	≤20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/ 1(a)	-	-	-	≤10
7	Borçlanma Sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13	39	4	≤500
8	Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	-	5	-	≤10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	-	5	-	≤10

"Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır."

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka arz olacak paylara yönelik yapılacak yatırımlar çeşitli riskler içermektedir. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce yatırımcıların, aşağıda belirtilen riskler de dâhil olmak üzere, işbu İzahname'de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda belirtilen risklerin gerçekleşmesi durumunda Şirket'in olumsuz etkileneceği ve dolayısıyla halka arz olacak payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcı tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aşağıda belirtilen riskler tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetimi tarafından esaslı olarak değerlendirilmeyen, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sunum sıralaması olarak düşünülmemelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

a) Kiralama ve kiracılara ilişkin riskler

Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak kira getirili gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket'in hedeflediği kira gelirlerini elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkulleri kiracılara en uygun şartlarda kiralamasına ve söz konusu kiracılarla olan ilişkilerini doğru ve güvenilir bir şekilde düzenleyip yürütebilmesine bağlıdır.

Bu bağlamda;

- Kiracı sayısında düşüş yaşanması,
- Kiranın ekspertiz değerinin altında kalması,
- Rekabetçi kira piyasasının Şirket'in kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi,
- Kiracıların finansal durumlarının bozulması sonucunda kiralarını tam ve zamanında ödeyememeleri,
- Mevcut kiracıların kira dönemi sonlarında kira sözleşmelerini yenilememesi,
- Kiracıların gayrimenkulü tahliyesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,
- Kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması

durumunda Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.

Mevcut kiracıların kira sözleşmeleri sona erdiğinde kira tutarlarını gözden geçirip daha düşük tutarlı yerler aramaları veya kira bedellerinde indirim talep etmeleri Şirket'in kira gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

Bu ve benzeri diğer faktörler, Şirket'in kiraya verdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerinin doluluk oranının düşmesine, kira gelirlerinin azalmasına, yatırım amaçlı gayrimenkullerin piyasa rayicinde potansiyel azalmalara yol açabilir ya da faaliyetlerin sonuçlarını veya mali durumunu etkileyebilir.

b) Olası kâr ve kâr payı tutarının azalması riski

Ziraat GYO'nun elde edeceği kar; kira gelirlerine ve portföyündeki gayrimenkullerin piyasa değerindeki değişikliklere bağlı olup, Şirket'in konsolide finansal tablolarına göre toplam yatırım portföyünün içinde %37,44 paya sahip İUFM Ziraat Kuleleri Projesi inşaatı özelinde yapılacak harcamalara, projenin tamamlanması sonrasında ise bu gayrimenkulden elde edilecek kira gelirlerinin tutarına göre değişkenlik gösterebilecektir.

Bu nedenle Şirket'in gerek mevcut durumda sahip olduğu gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinin gerekse İUFM Ziraat Kuleleri Projesi'nden elde edeceği kira gelirlerinin bugünden öngörülemeyen nedenlerden ötürü yeterli düzeyde gerçekleşmemesi ya da yeteri kadar artış göstermemesi dağıtabileceği kâr payı (temettü) miktarını etkileyebilecektir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 32
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in gayrimenkullerine ilişkin kira gelirleri, işletme giderleri ve piyasa değerleri aşağıda sayılanlar da dâhil olmak üzere birçok faktörden olumsuz olarak etkilenebilir:

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler,
- Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen başka masrafların ortaya çıkması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı oluşacak olası gelir kaybı,
- Gayrimenkul talebinde düşüş yaşanması,
- Düzenleyici otoritelerin gayrimenkul veya gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörlerine ilişkin politikalarındaki değişiklikler,
- Çevre, imar, kadastro, finansman, sigorta, vergi vb. ile ilgili konularda mevzuat ve uygulama değişiklikleri,
- Gayrimenkul fiyatlarındaki artış ya da değer kaybı,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden düşük kalması,
- Kira tutarlarının beklenenden düşük kalması,
- Kiracıların finansal durumlarının bozulması sonucunda kiralarını tam ve zamanında ödeyememeleri,
- Kiracıların gayrimenkulü tahliye etmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,
- Kiracıların tercihlerinde yaşanacak değişiklikler,
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve Şirket'in gayrimenkullerinin özelliklerine benzerliği,
- Geliştirme projelerine zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek doğal afetler.

Bu etkenlerden herhangi birinde meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler beklenenden daha yüksek maliyete, ofis kiralama kârlılığının azalmasından kaynaklanan gelir kaybına ya da beklenilen düzeyde bir gelirin elde edilememesine neden olabilecektir. Bu durumda Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve karlılığı etkilenebilecektir.

Şirket'in halen kira geliri elde ettiği gayrimenkullerinin bulunduğu lokasyonların ofis bakımından cazibesini kaybetmesi ya da kira artış hızının yavaşlaması veya kira değerinin düşmesi gibi riskler Şirket'in kira gelirleri üzerinde baskı oluşturabilir.

Diğer taraftan, mali tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) ve Vergi Usul Kanunu (Yasal Kayıtlar) düzenlemelerine göre hazırlanıyor olması, her iki düzenlemeye göre dönem net karının farklılık göstermesi, bunun sonucunda kar dağıtımının daha düşük olan kar tutarı üzerinden yapılacak olması kar payı beklentisini olumsuz etkileyebilir.

c) Gelir ve maliyetleri etkileyebilecek makroekonomik riskler

Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkullerden elde ettiği kira gelirine ek olarak yatırım yaptığı para piyasası araçlarından da gelir elde etmektedir. Bu kapsamda, söz konusu araçların piyasalarda yaşanması muhtemel dalgalanmalar sonucunda getiri oranlarının düşmesi ve Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenme riski bulunmaktadır. Küresel bazda yaşanabilecek ekonomik ve

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

finansal krizlere ek olarak jeopolitik riskler Türkiye'de de finansal piyasalarda dalgalanma yaşanmasına ve bu da Şirket'in gelirlerinin etkilenmesine neden olabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullardan etkilenmesi nedeniyle, bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler operasyonel maliyet kalemlerinde de artışa neden olabilir.

Ayrıca genel olarak gayrimenkul sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz, talebin ve buna paralel olarak fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektörde olduğu gibi Şirket'in de gerek portföy değerinin gerekse yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elde edeceği gelirlerinin etkilenmesi söz konusu olabilir.

2020 yılında COVID-19 salgını nedeniyle kapanan ekonomilerin etkisiyle küresel ticaret, yılın ikinci çeyreğinde ciddi ölçüde küçülmüş ve küresel iktisadi faaliyette rekor seviyede daralmalar yaşanmıştır. Bu gelişmeler, küresel finans piyasalarını olumsuz etkilemiş ve dalgalanmalara neden olurken risk iştahında da ciddi bir azalma yaşanmıştır. Bunun en önemli yansımaları, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarındaki azalma ve söz konusu ülkelerin para birimlerinde de ciddi değer kayıpları olarak görülmüştür.

2020 yılının üçüncü çeyreğinde alınan önlemlerin kademeli olarak kaldırılmasıyla küresel ekonomide tekrardan bir toparlanma olsa da salgında başlayan ikinci dalga küresel ekonomiye dair belirsizlikleri canlı tutmaktadır. Başta Amerikan Merkezi Bankası (FED) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) yetkilileri olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından yapılan açıklamalar, küresel ekonomide ve finansal piyasalarda aşırı oynaklıklar ve belirsizlikler ciddi oranda azalana kadar genişlemeci para ve maliye politikalarının devam etmesi yönündedir. 2021 yılının ilk çeyrek dönemini yaşadığımız bu günlerde COVID-19 salgını ile ilgili endişeler ve pandemi hala devam etmekte olup, etkili aşı ve/veya tedavi bulunmasına ilişkin çalışmalar tüm dünyada devam etmektedir. Bu nedenle COVID-19 salgınında yeni dalgaların ortaya çıkması ve bu nedenle küresel bazda ekonomilerin tekrar kapanma ihtimali, buna bağlı olarak da iktisadi faaliyetin yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının azalma ihtimali önümüzdeki döneme yönelik en temel riskler arasındadır. Pandeminin devam etmesi ve/veya ileride karşılaşılabilecek muhtemel mutasyon/yeni salgınların görülmesi tüm ekonomileri, gayrimenkul sektörünü ve Şirket gelirlerini negatif yönde etkileyebilecektir.

d) COVID-19 salgını ve pandemi sürecine ilişkin riskler

2019 yılı Aralık ayında, Çin'in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının "Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum" oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye'de COVID-19 vakalarının 2020 yılı Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, COVID-19 salgını sebebiyle Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. COVID-19 salgınından dolayı Şirket alışveriş merkezlerinde ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak etkilenmiştir. Her ne kadar son günlerde aşı ve tedavi sürecine ilişkin olumlu gelişmeler yaşansa da pandemi sürecinin devam etmesi özellikle alışveriş merkezlerindeki müşteri hareketliliğini olumsuz etkilemeye devam etmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket portföyünde yer alan Next Level AVM'nin kiralama dâhil her türlü işlemlerinin yönetimi, Şirketin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu çerçevede, Şirket ve Ziraat İşletme Yönetimi arasında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşme kapsamında; Ziraat İşletme Yönetimi, alt kiracılardan elde ettiği kiralama gelirlerinden, AVM için yapılan ortak giderler ile kendi genel yönetim giderlerini düşerek AVM'nin net gelirini hesaplamakta ve net gelir üzerinden kira bedelini yıllık olarak Şirket'e ödemektedir. Next Level AVM'de, toplam 117 adet mağaza alanı bulunmakta olup, 2020 yılı sonu itibarıyla 85 mağaza faaliyet göstermektedir. AVM'de hizmet veren mağazalarla ciro kirası ve asgari kira yöntemine göre kiralama sözleşmeleri yapılabilmektedir. Ciro kirası yöntemi ile sözleşme yapılan kiracılar, faaliyetlerinden elde ettikleri cironun belirlenen bir oranı esas alınarak AVM yatırımcılarına kira ödemektedirler. Asgari kira yöntemi ile sözleşme yapılan kiracılar için ise, sözleşmesinde kararlaştırılan sabit bir tutar üzerinden kira bedeli belirlenmektedir. Asgari kira yöntemi ile sözleşme yapılan mağazaların kiralama sözleşmelerinde ciro kira oranı da ayrıca belirtilmektedir. Bu sayede, ciroları esas alınarak ciro kira oranı üzerinden yapılan hesaplamada oluşan kira bedelinin, asgari kira tutarını aşması halinde ciro farkı devreye girmektedir.

Şirket; pandemi döneminde kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlamıştır. Bu imtiyazlar piyasa uygulamaları dâhilinde kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dâhil olmak üzere çeşitli şekillerde yapılmaktadır. Bu durumun pandemi süreci bitene kadar Şirket'in kira gelirleri üzerinde baskı oluşturmaya devam etme riski bulunmaktadır.

e) Ziraat Finans Grubu ile olan ilişkili taraf işlemlerine ilişkin riskler

Şirket, Ziraat Bankası ve Ziraat Bankası'nın iştirak ve bağlı ortaklıklarından oluşan Ziraat Finans Grubu içinde yer almaktadır. Ziraat GYO gelirleri içinde önemli bir yere sahip olan kira gelirlerinin büyük bir kısmını Ziraat Finans Grubu şirketlerinden temin etmekte olup, bu işlemlerde herhangi bir değişiklik olmayacağına dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır. Şirket'in toplam hasılatı içinde kira gelirlerinin önemli bir payı bulunmaktadır. Şirket'in aylık sabit bedelli 5 yıldan uzun süre kiralama yapması durumunda sözleşme süresinin ilk yıldan sonraki 4 (dört) kira yılında kira bedeli, bir önceki yıl kira bedeline artırımlı ödemenin yapılacağı ay itibariyle TÜİK tarafından ilan edilecek TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre) değişim oranında artırılarak hesaplanmaktadır. Ancak, Şirket'in tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No:48.1 sayılı Tebliği hükümleri gereğince, kira sözleşmelerinin her halükarda 5 yıldan uzun sürmesi halinde, her beş yılın sonunda yapılacak ekspertiz değerleri dikkate alınarak kira bedelinin yenilenmesinin zorunlu olduğu hükmü sözleşmelerde yer almaktadır.

Diğer taraftan, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi inşaatının tamamlanmasına müteakip Ziraat Finans Grubu, kiracısı olduğu portföyümüzdeki bazı binaları boşaltarak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kulelerine taşınmayı planladığından; taşınmanın aksaması ve/veya boşalan binaların kiraya hemen verilememesi, düşük kira tutarı ile kiraya verilmesi, bu binalar üzerinde kısa sürede proje geliştirilememesi, binaların optimum sürede satılamaması veya düşük bedelle satılması gibi sebeplerle Şirket gelirlerinde düşüş yaşanabilir.

İşbu İzahname'nin 20. bölümünde bulunan ilişkili taraf işlemlerine ilişkin bilgilerde de yer aldığı üzere ilişkili taraflardan kira gelirleri Şirket'in toplam kira gelirlerinin %83'ünü oluşturmaktadır. Yine benzer şekilde ilişkili taraflarla yapılan işlerin Şirket'in net satış hasılatı

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

içindeki payı 2018 yılında %83,1, 2019 yılında %98,1, 2020 yılında da %40 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2020 yılında Şirket'in konut satış gelirlerinin etkisi ile söz konusu oranda gerileme yaşanmış olsa da, bu yoğunlaşma riskinin gelecekte hangi oranda gerçekleşeceği hakkında bir öngörüde bulunulması pek mümkün değildir.

f) Gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün geliştirme aşamasında olması

Konsolide finansal verilere göre Şirket gayrimenkul portföyünün %45,64'ü , yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmakta olup, bunun da %82'si İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında inşası devam eden İUFM Ziraat Kuleleri Projesi'dir. 2020 yılsonu itibarıyla projenin tamamlanma oranı %43,52'dir. Potansiyel yatırımcıların geliştirme aşamasında olan projeleri ve dolayısıyla Şirket'in gelecekteki gayrimenkul portföyünü ve ticari beklentilerini değerlendirebilecekleri bilgiler sınırlıdır. Projeler, tamamlanana, faal hale gelene ya da kiralanana kadar gelir getirmeyecektir. Ziraat Kuleleri Projesi'nin 2021 yılı sonunda tamamlanması beklenmekte olup, İUFM projesinin Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi koordinasyonunda 2022 yılı içerisinde faaliyete geçirilmesi planlanmaktadır. Öngörülemeyen riskler nedeniyle projede gecikmeler yaşanması gelir kaybına neden olabilir.

g) Projelerin tamamlanmasındaki gecikmelere ilişkin riskler

Şirket yüklenicilerle gayrimenkul projeleri geliştirme konusunda sözleşmeler yapmaktadır. Anahtar teslimi imzalanacak inşaat sözleşmeleri ile proje inşaatlarını gerçekleştirme yükümlülüğü ana müteahhide verilmektedir. Şirket yüklenicilerin işlerini yakından denetleyecek ve tüm planların projeye uygun olarak yapılıp yapılmadığına dair onayları vermektedir.

Projelerin bugünden öngörülemeyen nedenlerden ötürü planlanan zamanda tamamlanamaması nedeniyle, söz konusu projelerin Ziraat GYO'ya teslimi gecikebilir; Bu da projelerden elde edilmesi planlanan kira gelirlerinin de planlanan zamanda sağlanamamasına neden olabilir.

h) Şirket'in gayrimenkul portföyünde bulunan gayrimenkullerin fiziksel zarara uğrama riski

GYO Tebliği gereği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıklarını oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalatması zorunludur. Projelerde yüklenicinin inşaatları "all risk sigortası" kapsamında sigorta ettirme yükümlülüğü bulunmaktadır. GYO Tebliği'nde "oluşabilecek her tür hasara karşı" ibaresinin bulunmasına rağmen, mevcut sigorta düzenlemelerinde yer almayan veya sigorta kapsamını aşan bir risk gerçekleştiği takdirde Şirket'in söz konusu gayrimenkule yatırdığı sermayeyi kaybetmesi ve/veya gayrimenkulden beklenen gelirlerden mahrum kalma ihtimali ortaya çıkabilecektir.

i) Yasal düzenlemelere ilişkin risk

Şirket'in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler ve /veya bunlar gibi hususlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket'in faaliyetlerini etkileme riski bulunmaktadır. Ancak bu değişikliklerin Şirket üzerinde oluşturacağı etkiler bugünden öngörülememektedir. Gelecekte yapılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Advent Mah. Gonca Sok. No: 42
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

j) Kredi Riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanmaktadır. Şirket'in sahip olduğu nakit, Şirketin ortağı olan Ziraat Bankası'nda ve aynı risk grubunda yer alan Ziraat Katılım Bankası'nda değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Maruz kalınan azami kredi riski (TL)	**31.Ara.18**	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
Ticari alacaklar	**56.068**	**-**	**2.356.900**
İlişkili taraf	*56.068*	-	-
Diğer taraf	-	-	**2.356.900**
Diğer Alacaklar	**31.715**	**145.826**	**2.814.855**
İlişkili taraf	*31.715*	-	*2.232.263*
Diğer taraf	-	*145.826*	*582.592*
Bankalardaki Mevduat	**1.260.199**	**128.264.013**	**30.497.497**
Diğer	**391.860.470**	**430.497.866**	**387.457.400**

k) Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir

31.Ara.20

Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Beklenen nakit çıkışları toplamı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1 yıl-5 yıl arası**	**5 yıl ve üzeri**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler (TL)	**262.977.891**	**275.360.668**	**71.024.974**	**204.335.694**	-	-
Ticari borçlar	61.483.358	61.483.358	61.483.358	-	-	-
Banka kredileri	201.480.849	213.863.626	9.527.932	204.335.694	-	-
Diğer borçlar	13.684	13.684	13.684	-	-	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 995 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.Ara.19

Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler (TL)	**564.090.839**	**564.090.839**	**564.090.839**	-	-	-
Ticari borçlar	16.014.237	16.014.237	16.014.237	-	-	-
Banka kredileri	548.076.602	548.076.602	548.076.602	-	-	-

31.Ara.18

Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler (TL)	**226.059.521**	**226.059.521**	**59.521**	**226.000.000**	-	-
Ticari borçlar	50.905	50.905	50.905	-	-	-
Banka kredileri	226.008.616	226.008.616	8.616	226.000.000	-	-

31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

l) Piyasa riski

Faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

- **Döviz kuru riski**

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri bulunmamasına karşın, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

(TL)

31.Ara.20	Avro	ABD Doları	Bosna Markı	TL Karşılığı
Toplam Varlıklar	410.833	-	244.090	4.823.093
Toplam Yükümlülükler	-	-	(13.185)	(60.626)
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	**410.833**	**-**	**230.905**	**4.762.467**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.Ara.19	Avro	ABD Doları	Bosna Markı	TL Karşılığı
Toplam Varlıklar	4.265	-	34.931.124	117.767.213
Toplam Yükümlülükler	-	-	-	-
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	**4.265**	**-**	**34.931.124**	**117.767.213**

– **Faiz oranı riski**

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihleri itibarıyla faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda yer almaktadır.

TL	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
Sabit faizli finansal varlıklar	**1.170.554**	**9.808.022**	**24.848.378**
Bankalar Mevduatı	1.170.554	9.808.022	24.848.378
Sabit faizli finansal yükümlülükler	**226.008.616**	**548.076.602**	**201.480.849**
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.480.849
Değişken faizli finansal araçlar	**-**	**-**	**-**

Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler

Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına milli gelirde azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir.

Türk gayrimenkul piyasası döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan sayısız faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelen olumsuz değişikliklerin etkisi, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha fazla harcama yapmasına veya beklenen kira gelirlerini veya konut satış hasılatlarını tahsil edememe veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştirememe neticesinde, beklenenden daha az gelir elde etmesine neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım kârlılığına yol

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

açabilir. Neticede, Şirket faaliyetleri, paylarının piyasa değeri ve ortaklara kâr payı dağıtımında bulunma kabiliyeti olumsuz bir şekilde etkilenebilir.

Gayrimenkul değerlerine ve değerleme sistemine ilişkin riskler
Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerleme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması
GYO şirketleri GYO Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu Tebliğ hükümlerine uyulmaması durumunda Şirket çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir.

Vergi ve yasal mevzuat değişikliği
Şirket'in faaliyetleri ile Şirket tarafından yapılacak yatırımların vergisel sonuçları yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyeti ve finansal durumunu etkileyebilir. GYO şirketleri Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca GYO kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Vergilendirme oranı dâhil ilgili mevzuatta yapılacak değişiklikler dağıtılabilir kar tutarını ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.

Sektörel rekabet
Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Sektördeki yoğun rekabete bağlı olarak piyasadaki arz-talep dengesinin arz lehine bozulması Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesine ilişkin riskler
Şirket'in sürdürdüğü projelerde maliyet kalemleri içinde yer alan unsurlarda meydana gelebilecek olumsuz yöndeki değişiklikler (faiz oranı, kur artışı vb.) Şirket'in yatırım harcamalarını ve buna bağlı olarak kârlılığını etkileyebilir.

İnşaat faaliyetlerinin (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı vb. gibi) alınan yasal izinlere ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun bir biçimde gerçekleştirilmeleri gerekmekte olup, gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunun etkilenme riski bulunmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2020 yılsonu konsolide verilere göre Ziraat GYO'nun yatırım portföyünün %18,52'si henüz projelendirilmemiş arsalardan, %45,64'ü de devam eden projelerden meydana gelmektedir.

Şirket yeni geliştireceği projelere ilişkin imar planlarının ya da tüm izinlerin tahmin edilen zaman içinde veya her halükarda çıkarılacağı ya da verileceği konusunda güvence verememektedir. Ek olarak, ilgili belediyeler dâhil olmak üzere, farklı makamlar tarafından söz konusu izinler ya da onaylar için yapılan başvurulara cevap vermek için öngörülen zamanlar değişiklik gösterebilmektedir. İmar planlarının, söz konusu izinlerin ya da onayların alınmasındaki herhangi bir gecikme ya da ihmal, projenin beklenen zaman dilimi içerisinde tamamlanmasını engelleyecek ya da her halükarda Şirket'in yeni geliştirilen projelerinin gerçekleştirilmesini ya da tamamlanmasını etkileyebilecektir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilecektir.

Devam eden projeler ya da gelecekteki geliştirme projeleriyle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede Şirket adına düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez. Ayrıca, farklı belediyelerdeki kamu yetkililerinin izin, olur ya da onay başvurularına cevap verme süreleri değişebilir. Bu ve diğer faktörler Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilir.

Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Şirket imar planında yapılabilecek olası değişikliklerden etkilenebilecektir. Ayrıca yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinlerinin alınması ilgili belediye ve idarelerin onayına tabi olup, Şirket'in projelerin inşasına başlamasını ya da devam etmesini, tamamlanmasını ve kullanıma açılmasını etkileyebilmektedir.

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir.

Projenin inşaatı başladıktan sonra, yeni imar kanunlarının uygulanması sonucunda, projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dâhil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalma riski bulunmaktadır. Kanun değişiklikleri, bu değişikliklere uymak için ilave maliyetlere maruz kalınmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket'in faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı
Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite azlığı, gayrimenkul portföyünün yapısında çeşitlilik elde etme veya ekonomik ya da diğer koşullardaki değişiklikler karşısında portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir, acil nakit girişi gerektiren durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:
Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler:

1. Kâr payı (temettü) geliri: Şirketlerin hesap dönemi içerisinde elde ettikleri karın dağıtılmasından sağlanan gelirdir. Şirketler kârını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.
2. Sermaye kazancı: Zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir.

İhraç edilecek paylara yönelik riskler; kâr payı gelirine ilişkin riskler, sermaye kazancıyla ilgili risklerden oluşmaktadır.

İhraç Edilen Payların Kâr Payına İlişkin Riskler
Şirket, tabi olduğu mevzuata, esas sözleşmesine ve pay sahiplerinin kabul ettiği kar dağıtım politikalarına uygun şekilde kar payı dağıtımı gerçekleştirmektedir. Bu konudaki uygulama Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" konulu 33. maddesinde yer almaktadır.

Şirket Genel Kurulu, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabilir kârı Şirket bünyesine bırakabilmektedir.

Kâr payı ödemesi; yeterli kâr elde edilmesi, dağıtılabilir kâr ve yedeklerin tutarı, işletme sermayesi ihtiyacı, yatırım harcamaları ve planları, operasyonel kârlılık, fon ihtiyacı, pay sahiplerinin kâr payı hedef ve beklentileri gibi çeşitli etkenlere bağlıdır. Söz konusu dağıtılabilir kâr payının hesaplanması konusunda esneklik bulunmakla birlikte, hesaplamada kullanılan meblağlar ve formüller Şirket'in tabi olduğu mevzuat tarafından değiştirilebilir.

Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilecek bir risk faktörünün meydana gelmesi halinde, beklenen kârın elde edilememesi sonucunda Şirket'in kâr dağıtmama riski bulunmaktadır.

Diğer taraftan dağıtılabilir kâr olsa bile ya da yeterli seviyede kar elde edilememiş olması durumlarında sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtılmaması yönünde karar verebilir. Bu durumda ortakların kâr payı alamama riski vardır.

Her hâlükârda, kar dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Eğitek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Şirket paylarının Borsa'daki fiyatında artış gerçekleşebileceği gibi, finansal performansının beklentinin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda söz konusu payların borsa fiyatı düşebilir. Payların piyasa değerindeki düşüşler payın elden çıkarılması durumunda pay sahiplerinin sermaye kaybına yol açabilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahipleri Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda tasfiye bakiyesi kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak etmektedir. Şirket'in tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine ödeme yapılabilmektedir.

Ayrıca, payların değerinde Şirket'in finansal performansı ve gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak olağan dışı fiyat ve miktar hareketleri meydana gelebilir. Bunun sonucu olarak, piyasadaki genel bir gerileme veya benzer hisse senedi piyasalarındaki gerilemeler, payların işlem piyasasını ve likiditesini önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

İhraççı ve Ana Pay Sahipleri Tarafından Yapılacak Pay Satışlarının Pay Fiyatı Üzerinde Oluşturabileceği Riskler

Şirket 25.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca;

- Herhangi bir bedelli sermaye artırımı yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmaması,
- Bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmamasına, bu doğrultuda bir karar alınmaması ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ne veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmaması,
- Bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmaması,
- Yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık ya da bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasının sağlanması

konusunda taahhüt vermiştir.

Şirket ana ortağı Ziraat Bankası Yönetim Kurulu 12.04.2021 tarih ve 11/14 kararı ile, Ziraat GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıkları tarihten itibaren 1(bir) yıl boyunca, maliki olduğu (geri alım taahhüdü kapsamında ve/veya VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/3 gereği verilen taahhüt kapsamında alınacak paylar hariç olmak üzere) Ziraat GYO paylarını Borsa İstanbul'da satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair suretle tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde bedelli sermaye artışı, satış veya halka arz yapmayacağını, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ne veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki menkul kıymetlere ilişkin herhangi bir düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
İRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yapmayacağını, yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Ziraat Bankası yine aynı Yönetim Kurulu kararı ile VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca %100 oranında hâkim ortağı olduğu Ziraat Şirket'in paylarının (geri alım taahhüdü kapsamında ve/veya Tebliğ madde 25/3 gereği verilen taahhüt kapsamında alınacak paylar hariç olmak üzere) Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca,

i)Maliki olduğu Ziraat GYO paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını,

ii)Söz konusu payların kısmen ya da tamamen Pay Tebliği'nin ilgili hükümlerine uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve

iii)Borsa dışında satılan payları satın alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Bu taahhütlerin sona ermesinden sonra, Şirket sermaye artırımı yapabilir ve/veya hâkim ortak, Şirket sermayesinde sahip olduğu payların satışını gerçekleştirebilir. Şirket ve hâkim ortak tarafından gerçekleştirilecek önemli miktarda sermaye artışı veya pay satışı veya bu işlemlerin gerçekleşebileceği olasılığı halka arz edilen payların piyasa fiyatı üzerinde olumsuz etki oluşturabilir.

5.4. Diğer riskler:

- Ülkemiz genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup, yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmektedir. Fakat bu durum Şirket'in portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller depreme karşı sigortalı olsa bile, olası büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremden etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararı tazmin edebileceğine dair bir kesinlik bulunmamaktadır. Bu nedenle yaşanabilecek büyük ölçekli depremlerin Şirket'in faaliyetini ve finansal durumunu etkileme riski bulunmaktadır. Buna ek olarak sel, fırtına, toprak kayması gibi diğer doğal afetler de Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülebilirliği üzerinde etki yapma riski bulunmaktadır.
- Doğal afet, salgın hastalık veya benzeri durumların meydana gelmesi Şirket çalışanlarının yaralanması, vefatı, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesine neden olabilir ve Şirket faaliyetlerini ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki oluşturabilir, gelirlerin azalmasına sebep olabilir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2A
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Şirket faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir. Davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket faaliyetlerinin olumsuz etkilenebilme riski bulunmaktadır.
- Şirketin Frankfurt-Almanya ve Bosna-Hersek'te gayrimenkul yatırımının bulunması ve bu ülkelerde olası ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre mevzuatları ve diğer yasal düzenlemeler ve bunlardaki değişiklikler söz konusu yatırımları etkileyebilir.
- Şirket'in yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.
- Proje yüklenicilerinin finansal durumunun bozulması, temerrüde düşmesi, ödenen iş avanslarının yüklenici tarafından amacı dışında kullanılması gibi durumlar ilgili projenin süresinde tamamlanamamasına neden olabilir.

Ayrıca,

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler,
- Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen başka masrafların ortaya çıkması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı oluşacak olası gelir kaybı,
- Gayrimenkul talebinde düşüş yaşanması,
- Düzenleyici otoritelerin gayrimenkul veya gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörlerine ilişkin politikalarındaki değişiklikler,
- Çevre, imar, kadastro, finansman, sigorta, vergi vb. ile ilgili konularda mevzuat ve uygulama değişiklikleri,
- Gayrimenkul fiyatlarındaki artış ya da değer kaybı,
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve Şirket'in sunduğuna benzerliği,
- Geliştirme projelerine zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek doğal afetler

Şirket'i etkileyebilecek diğer riskler olarak sayılabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İşletme Adı:	Ziraat GYO

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi:	Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No.48, Kat.8-9, Kozyatağı-İSTANBUL
Ticaret Sicil Müdürlüğü:	Kadıköy
Ticaret Sicil Numarası:	54300-5
Ticaret Siciline Tescil Tarihi:	01.11.2016

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Ziraat GYO, Kadıköy Ticaret Siciline 01.11.2016 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki statüsü	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke	Türkiye
Merkez Adresi	Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No.48, Kat.8-9, Kozyatağı-İSTANBUL
Internet adresi	www.ziraatgyo.com.tr
KEP Kayıtlı Elektronik Posta Adresi	ziraatgyo@hs01.kep.tr
Telefon	0216 369 77 72-73
Faks	0216 369 77 74

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve GYO Tebliği'ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından kurulmuştur. Şirket'in ticaret siciline tescili 01.11.2016 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, 04.11.2016 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

2016 yılında 3.000.000.000 TL (üçmilyarTL) kayıtlı sermaye tavanı ile 1.300.000.000 TL çıkarılmış sermaye ile kurulan Şirket'in 31.12.2020 ve işbu izahname tarihi itibarıyla mevcut 7.000.000.000 TL (yedimilyarTL) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 3.520.215.000 TL çıkarılmış sermayesi bulunmaktadır.

Ziraat GYO'nun tarihçesi ve faaliyetlerinin gelişiminde rol oynayan önemli olaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2016	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından 1 Kasım 2016 tarihinde 1.036.242.000 TL ayni ve 263.758.000 TL de nakdi olmak üzere toplam 1.300.000.000 TL sermaye ile kurulmuştur.
	27.195,50 m^2'lik İstanbul Uluslararası Finans Merkezi arsası ile İstanbul'da yer alan 10 adet ofis binası* kuruluştaki şirket portföyü içinde yer almıştır.
2017	İzmir İli, Konak İlçesindeki 395 m^2 arsa niteliğindeki gayrimenkulün 248/300 hissesi, üzerinde dükkân ve konaklama tesisi (misafirhane) projesi geliştirilmek üzere 16.323.000 TL bedelle satın alınmıştır. Ziraat GYO'ya ait alan Ziraat Bankası şube hizmet alanı ve konaklama tesisi, diğer hissedarın alanı dükkân olarak tasarlanmıştır. İş bitim tarihi 06 Mart 2021 olarak belirlenmiş olup, işbu izahname tarihi itibarıyla söz konusu projenin yapım işi tamamlanmıştır.
	İstanbul İli, Kartal İlçesi, 108/1 pafta, 2710 ada ve 399 parselde kayıtlı Rota Mavi Sitesinde yer alan A, B ve C Bloklarındaki toplam 140 adet bağımsız bölüm, 17 Ağustos 2017 tarihinde imzalanan "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile KDV dâhil toplam 62.700.000 TL bedelle satın alınmıştır. 140 adet bağımsız bölümün tapu devirleri 16.06.2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir. 14 Nisan 2021 tarihi itibarıyla kalan 80 adet bağımsız bölümün satışına devam edilmektedir.
2018	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Ziraat Kuleleri Projesi için Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 28.05.2018 tarihinde yüklenici firma olarak anahtar teslim götürü bedel inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesinin, İUFM'nin tümü için belirlenen takvime uygun olarak tamamlanması ve 2022 yılı içerisinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.14 Nisan 2021 tarihi itibarıyla kaba inşaat seviyesi %99,76 olup genel inşaat seviyesi %50,51'dir.
	İlk yurt dışı gayrimenkul yatırımı 23 Nisan 2018 tarihinde Frankfurt Mylius Caddesi 14'de kayıtlı binanın 10,2 milyon Euro bedelle satın alınması ile gerçekleştirilmiştir. Binanın dördüncü katı hariç tadilat ve onarım işi 2019 yılı Eylül ayında tamamlanmış ve Ziraat Bank A.G'ye kiraya verilmiştir. Binanın 4. katı ise yerel bir avukatlık ve notere kiraya verilmiştir.
	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde bulunan 3 adet bağımsız bölümden oluşan bina 2.525.000 TL bedelle portföye dâhil edilip, Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd Şti'ye kiraya verilmiştir.
	İzmir mobilya sektörünün merkezi sayılan Karabağlar İlçesi'nde 10872 ada ve 5 parselde yer alan bina yıkılarak arsası üzerinde proje geliştirmek üzere 28.03.2018 tarihinde 4.800.000 TL'ye satın alınmıştır. Bina, riskli yapı kapsamında yıkılmış olup dükkân ve ofis projesi geliştirilmiştir. Yüklenici Yenikar Mühendislik Gıda İnşaat Emlak Nakliye Turizm Temizlik San. ve Tic. Ltd. Şti projeyi 15 Haziran 2020 tarihinde tamamlamış olup, yapı kullanma izin belgesi alınma aşamasındadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gençe Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
İRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	İzmir İli, Konak İlçesinde 14 adet bağımsız bölümden oluşan ve birinci kattan itibaren iki blok halinde yükselen bina, bulunduğu bölgeye uygun olarak 45 odalı, 81 yataklı otel yapılmak üzere 28.03.2018 tarihinde 11.601.000 TL'ye satın alınmıştır. Yüklenici Otto 312 Tasarım Danışmanlık İnş. Tic. Ltd. Şti.'ne 06 Kasım 2020 tarihinde yer teslimi yapılmış olup, sözleşmeye göre iş bitim tarihi 31 Ekim 2021'dir.
	Merkezi ticari konumu nedeniyle bankacılık sektörü açısından cazibesi yüksek, Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi'ndeki bina yıkılıp yeni bir proje geliştirmek üzere 23.05.2018 tarihinde 3.500.000 TL'ye satın alınmıştır. Yüklenici Mülazımoğlu İnşaat ve San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne 3 Ocak 2020 tarihinde yer teslimi yapılmıştır. 27 Mart 2021 tarihi itibarıyla inşaat seviyesi %93,60 olup, iş bitim tarihi 26.04.2021'dir.
	Konut projeleri açısından yüksek talep gören İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesindeki bina, yıkılıp arsa üzerinde dükkân ve konut içerikli yeni bir proje geliştirmek üzere 26.04.2018 tarihinde 26.500.000 TL'ye satın alınmıştır. 3 bodrum, zemin ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. 24.12.2020 tarihinde Kaan Ayyıldız İnşaat A.Ş. yüklenici olarak belirlenmiş olup, işin süresi 16 ay olarak planlanmıştır. 18.01.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, 29.01.2021 tarihinde yüklenici firma ile yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Yapı ruhsatına yüklenici ve şantiye şefi bilgisi eklenmiş olup, Belediyede onay aşamasındadır. Ruhsatın alınmasını takiben fiili işe başlanılacaktır.
	İnşaa halindeki Şehir Hastanesine komşu konumundaki Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi'ndeki bina, yıkılıp yeni bir konut projesi geliştirmek üzere 13.06.2018 tarihinde 7.000.000TL'ye satın alınmıştır. Proje; bodrum, zemin ve 4 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 5.413 m² inşaat alanına sahiptir. Birinci İnşaat Mühendislik Temizlik Gıda Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. yükleniminde projenin inşaatı devam etmektedir.1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla inşaat seviyesi %40,20 olup iş bitim tarihi 19.08.2021'dir
	İstanbul'un Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesinde geliştirilen konut, ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir proje içinde yer alan Şirketimize ait toplam inşaat alanı 19.110,99 m²olan Palladium Kayaşehir Alışveriş Merkezi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin garantör olduğu "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile 02.10.2018 tarihinde KDV hariç 195.000.000 TL bedelle satın alınmıştır. . Söz konusu işin; yakın çevresindeki metro hatları inşaatları ve yol-kavşak-viyadük çalışmaları ile pandemi sürecinden kaynaklanan olumsuz koşullar sebebiyle mezkur bağımsız bölümlerin planlanan sürede tamamlanarak devir ve teslim edilemeyecek olması nedeniyle Garantör Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 16.01.2022 tarihine kadar süre uzatımı verilmiştir. Projenin inşaatı devam etmektedir.
2019	İstanbul İli, Silivri İlçesi'nde yüzölçümü 98.146 m² olan arsa üzerinde yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilen Herdem – Silivri / İstanbul Yaşam Köyü Projesi'nin 22.201 m² inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümü, kira ve işletme geliri sağlanmak üzere 22.05.2019 tarihinde imzalanan "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile KDV dâhil 73.677.000 TL'ye satın alınmıştır. 16 Mart 2021 tarihi itibarıyla inşaat seviyesi %79,66 olup iş bitim tarihi 22.05.2022'dir.Projenin inşaatı devam etmektedir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi'nde 417,89 m^2 olan arsa üzerindeki "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" 12.06.2019 tarihinde 11.000.000 TL'ye satın alınmıştır. Parsel üzerinde "İşyeri ve Konaklama Tesisi (otel)" projesi geliştirilecektir. Proje için Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları devam etmektedir.
	Ziraat GYO'nun portföyünde yer alan gayrimenkullerin işletilmesi başta olmak üzere, proje geliştirme, yatırım ve kiralama yönetimi faaliyetleri göstermek amacıyla %100 hissesi Ziraat GYO'ya ait 5.000.000 TL sermayeli Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 27.06.2019 tarihinde kurulmuştur.
	Portföyünde Sabiha Gökçen Havaalanı karşısında yer alan ve her türlü ticari faaliyete uygun toplam 93.188 m^2 alana sahip iki adet arsanın bulunduğu Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. hisselerinin %50'si 30.10.2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle alınmıştır.
2020	1.886.279.500 TL ayni* (30 adet toplam 119 bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul) ve 1.000.000.000 TL nakdi olmak üzere toplam 2.886.279.500 TL büyüklüğünde varlık karşılığında toplam 2.220.215.000 TL sermaye artışı yapılarak Şirket'in çıkarılmış sermayesi 3.520.215.000TL'ye yükselmiştir.
	Yurt dışında gayrimenkul yatırımı yapılmasına devam edilmesi projeksiyonuna yönelik olarak, Bosna'da ZiraatBank BH d.d. ve 3. şahıslara kiralama işlemi yapmak amacıyla %100 ortaklık payı ve 34.931.112 KM sermaye ile Ziraat GYO d.o.o Sarajevo şirketi 22.06.2020 tarihinde kurulmuştur. Bu kapsamda Saraybosna'da bulunan ZiraatBank BH d.d. Genel Müdürlük binası satın alınmıştır. Zemin ve ilk 7 kat Ziraat Bank BH d.d.'ye kiralanmıştır. Diğer katların kiralama işlemi devam etmektedir.
	Portföyde bulunan İstanbul Kozyatağı Binası, İUFM'de bulunan Ziraat Kuleleri'nin tamamlanması sonrasında üst katlarının boşaltılacak olması dikkate alınarak 15.09.2020 tarihinde KDV dâhil 45.000.000 TL'ye satılmıştır.
	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi'nde, yüzölçümü 1.548,87 m^2 olan arsanın 343/492 hissesi 11.08.2020 tarihinde 5.576.000 TL'ye portföye dâhil edilmiştir. 12.08.2020 tarihinde Güneri Şehircilik İnşaat Pazarlama ve Tic. A.Ş. ile Kat Karşılığı Usülü Anahtar Teslim İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Projede toplam 13 konut, 3 dükkân bulunmakta olup, 4 konut ve 1 dükkân Ziraat GYO'ya aittir. Projenin inşaatı devam etmektedir. 2021 yılı Nisan ayı tarihi itibariyle %80 inşaat seviyesindedir. Sözleşmeye göre işin sözleşme tarihinden (12.08.2020) itibaren 630 gün içerisinde teslim edilmesi gerekmektedir.
	Ayni sermaye yolu ile portföye dâhil edilen İstanbul Göztepe Pırlanta Sitesinde yer alan 70 adet bağımsız bölümün 58 adedi toplam 53.105.095 TL'ye satılmıştır.
	Satış Vaadi Sözleşmesi ile alınan İstanbul Kartal Rota Mavi Sitesinde yer alan 140 adet bağımsız bölümden 44 adedinin satışı toplam 21.138.613 TL olarak gerçekleşmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde toplam yüzölçümü 1.590 m² olan arsa niteliğindeki ve limana komşu durumda gayrimenkuller 26.11.2020 tarihinde 9.939.500 TL bedelle satın alınmıştır. Mevcut binalar yıkım aşamasında olup, gayrimenkuller üzerinde işyeri ve konaklama tesisi (otel) projesi geliştirilmektedir.
	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi'ndeki "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde Ziraat GYO'ya ayni sermaye olarak 45.000.000 TL bedel ile devrolmuştur. Tarihi eser tescilli taşınmaz ile bitişiğindeki mülkiyeti Şirketimize ait 33 ada, 22 parseldeki Cağaloğlu Binası ile bir bütün halinde toplam 3748 metrekare alana sahip otel ve işyeri projesi geliştirilmektedir. Proje dosyasının Koruma Kurulu'na onaylatılması için ön başvurular yapılmıştır.
	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi'ndeki "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkul 10.07.2020 tarihinde Ziraat GYO'ya ayni sermaye olarak 28.213.000 TL bedel ile devrolmuştur. Kiraya verilmesi planlanan taşınmaz üzerinde çelik takviyeli statik iyileştirme, tadilat, bakım ve onarım yapılmasına karar verilmiştir. Bu işlemlerin ilk basamağı olan söküm işleri tamamlanmış olup, imalatlar devam etmektedir.

**** Kuruluş sermayesine konu gayrimenkuller***

	Gayrimenkul Adı	**Devre Esas Değer (TL)**
1	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	643.000.000
2	Maslak Binası	126.300.000
3	Beyoğlu Binası	69.472.000
4	Beyazıt Binası	36.600.000
5	Kozyatağı Binası	30.270.000
6	Bahçekapı Postane Caddesi Binası	26.350.000
7	Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	25.380.000
8	Kadıköy Binası	25.410.000
9	Mecidiyeköy Binası	21.610.000
10	Cağaloğlu Binası	17.760.000
11	Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	14.090.000
	TOPLAM	**1.036.242.000**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayni sermaye artışına konu gayrimenkuller

	Gayrimenkul Adı	Devre Esas Değer (TL)
1	Next Level Alışveriş Merkezi	421.715.000
2	Bayraklı Arsası (4 Nolu Parsel) - İzmir	300.000.000
3	Levent Arsası - İstanbul	265.000.000
4	Bayraklı Arsası (8 Nolu Parsel) - İzmir	210.000.000
5	Pırlanta Sitesi - Fikirtepe - İstanbul	103.685.500
6	Karaköy / İstanbul Binası	60.490.000
7	Bahçekapı Binası	53.190.000
8	Cağaloğlu / İstanbul Binası	45.000.000
9	Ankara Okul Binası	44.000.000
10	Şanlıurfa Otel Binası	36.510.000
11	Beşiktaş Binası	34.500.000
12	Taksim / İstanbul Binası	31.000.000
13	Kocaeli – Kartepe Natamam Otel	30.000.000
14	Kadıköy Osmanağa / İstanbul Binası	28.213.000
15	Galatasaray Binası	26.605.000
16	Yenişehir / Ankara Binası	22.450.000
17	Antalya Binası	16.730.000
18	Çınarlı / İzmir Binası	16.675.000
19	Adakale Binaları	16.624.000
20	Kızılay Binası	16.500.000
21	Göztepe / İstanbul Binası	16.090.000
22	Erzurum Binası	15.150.000
23	Bornova Binası	14.840.000
24	Altunizade Arsası - İstanbul	13.100.000
25	Cebeci Binası	12.900.000
26	Şehremini Binası	12.000.000
27	Yenişehir Ihlamur Sokak Binası	11.750.000
28	Tünel Binası	4.450.000
29	Bayrampaşa / İstanbul Konut Projesi (8 Bağımsız Bölüm)	4.112.000
30	Karamürsel Binası	3.000.000
	Toplam Değer	**1.886.279.500**

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

	Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Toplam Maliyet (31.12.2020)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Karabağlar/İzmir Projesi	2020	6.218.708,16 TL	100,00%	Kısa vadeli TL kredi
2	Frankfurt Ofis Binası	2019	1.397.428,87 €	100,00%	Kısa vadeli TL kredi

Karabağlar/ İzmir Projesi

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 676 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Yunus Emre Mahallesi, Yeşillik Caddesi No:416 Karabağlar /İzmir adresinde yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve Karabağlar / İzmir Projesi geliştirilmiştir. Projede; zemin, asma ve 1. katta şube hizmet alanı, 2. ve 3. Katlarda ise ofis planlanmıştır. Yenikar Müh. Gıda İnş. Eml. Nak. Tur. Tem. San. ve Tic. Ltd. Şti. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre Karabağlar / İzmir Projesi yüklenicisi olarak belirlenmiştir. Toplam 2.259 m² inşaat alanına sahip proje 15.06.2020 tarihinde tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alma aşamasındadır.

Gayrimenkulün 20 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 4.800.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat GYO söz konusu gayrimenkulü 28 Mart 2018 tarihinde 4.800.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Karabağlar/ İzmir Projesi'nin değeri KDV hariç 12.000.000 TL'dir.

Frankfurt Ofis Binası

Şirket ile Artuner Construction BV arasında 28.11.2018 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında gerçekleştirilen Almanya Frankfurt Binası Anahtar Teslim Götürü Bedelli Tadilat ve Bakım, Onarım İşi'nin (İş) süresi 160 gün olup, iş bitim tarihi 06.05.2019'dur.

05.12.2018 tarihinde 4. Katta bulunan kiracı Bornheim und Partners tarafından yapılan başvuru neticesinde alınan mahkeme kararı ile iş durdurulmuştur. 02.05.2019 tarihinde İş tekrar başlamıştır. Sözleşmenin 17.1 maddesine istinaden mahkeme süreci ile işin durdurulmasına kadar geçen 152 günlük süre İş'in süresine ilave edilerek revize iş bitim tarihi 05.10.2019 olarak değiştirilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Binanın mevcut durumu korunarak 4. kat hariç, basit bakım onarım işleri, boya badana, asma tavan imalatı, elektrik ve mekanik basit bakım onarım işleri, klima, dış cephe temizliği, peyzaj işleri yapılarak binanın tadilatı 26.09.2019 tamamlanmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

	Yatırımlar	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Mevcut Maliyet TL (31.12.2020)	Tamamlanma Derecesi (31.12.2020)	Finansman Şekli
1	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	İUFM Ziraat Kuleleri Projesi	Türkiye	1.182.630.624,87	43,52%	Özkaynak ve Kısa vadeli TL kredi
2	Karaköy/İstanbul Projesi	Ofis ve İşyeri Projesi	Türkiye	6.142.905,43	1,16%	Kısa vadeli TL kredi
3	Cağaloğlu/İstanbul Projesi	Otel ve İşyeri Projesi	Türkiye	13.792,70	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
4	Erenköy/İstanbul Projesi	Dükkân ve Konut Projesi	Türkiye	380.994,17	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
5	Alsancak/İzmir Projesi*	Dükkan ve Konaklama Tesisi Projesi	Türkiye	12.831.017,18	84,02%	Kısa vadeli TL kredi
6	Taksim İstanbul Binası	Otel Projesi	Türkiye	0,00	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
7	Kocaeli-Kartepe Natamam Otel**	Otel Projesi Projesi	Türkiye	0,00	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
8	Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi	Dükkân ve Ofis Projesi	Türkiye	0,00	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
9	Efes-Konak/İzmir Projesi	İşyeri ve Konaklama Tesisi Projesi	Türkiye	1.252.836,12	4,00%	Özkaynak
10	Bodrum/Muğla Binası	İşyeri ve Konaklama Tesisi Projesi	Türkiye	68.521,50	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
11	Yenimahalle/Ankara Projesi	Konut ve Kreş Projesi	Türkiye	2.762.506,74	21,65%	Kısa vadeli TL kredi
12	Kahramanmaraş Projesi	Ofis ve İşyeri Projesi	Türkiye	4.978.276,08	42,65%	Kısa vadeli TL kredi
13	Fethiye/Muğla Binası	İşyeri ve Konaklama Tesisi Projesi	Türkiye	17.410,30	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
14	Burhaniye/İstanbul Projesi	Dükkân ve Konut Projesi	Türkiye	6.579.680,00	46,50%	Kısa vadeli TL kredi

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15	Silivri/İstanbul Herdem Yaşam Köyü	Sağlıklı Yaşam Köyü Projesi	Türkiye	53.864.221,00	71,11%	Kısa vadeli TL kredi
16	Kayaşehir/İstanbul Alışveriş Merkezi	Alışveriş Merkezi	Türkiye	239.470.663	51,00%	Kısa vadeli TL kredi
17	Rota Mavi Sitesi	Bina (Ticaret ve Mesken)	Türkiye	4.038.660,14	56,00%*	Satış Vaadi Sözleşmesi garantörü Ziraat Katılım Bankası tarafından karşılanmıştır.

** Alsancak/İzmir Projesi ve Rota Mavi Sitesinin tamamlanma derecesi Nisan 2021 tarihi itibariyle %95 olup, her iki işin kabulü yapılacaktır.*

*** Sözkonusu bina natamam (%50) halde olup, henüz projenin inşaatına başlanmamıştır. Proje "toplu yapı niteliği" ve 172 malikten oluşan mülkiyet durumunun netleşmesi ile birlikte başlayacaktır.*

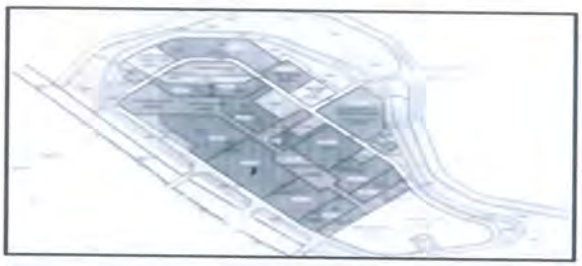
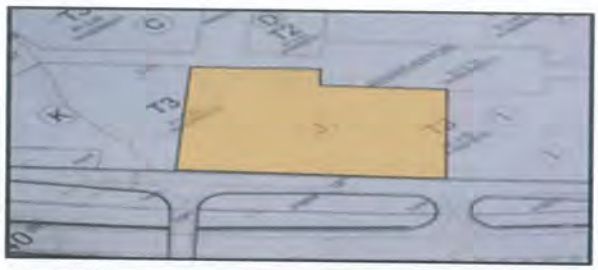
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde Arsa- Ümraniye/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	05.02.2021
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 3 parsel no'lu "Arsa" vasıflı 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 3 parsel üzerindeki inşaat durumundaki 2 adet iş kulesi
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No:44A-44B Ümraniye İstanbul
TESPİT EDİLEN DEĞER	**1.752.640.000 TL (KDV hariç)**

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 27.195,50 m² olan arsa ticaret şirketlerine ayni sermaye konulmasıyla ilgili TTK ve sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri çerçevesinde 08.11.2016 tarih ve 32798 yevmiye no ile Ziraat Bankası'ndan Şirket'e 643.000.000 TL bedel ile ayni sermaye olarak devrolmuştur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Projesi İstanbul'un Ümraniye ilçesinde yer alan finans merkezi projesine verilen isimdir. İUFM Projesi ilk olarak Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 2007-2013 yıllarını kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı'nda yer almıştır. 2009-2011 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program ve 2009 Yılı Programı çerçevesinde İUFM Projesi'ne ilişkin strateji oluşturulmasına yönelik çalışmalar başlatılmış ve katılımcı bir çalışma yöntemiyle Strateji ve Eylem Planı oluşturulmuştur. 2009 yılında hazırlanan İUFM Stratejisi ve Eylem Planı ve 2014 yılında yine Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan 10. Kalkınma Planı çerçevesinde öncelikli dönüşüm programları ve politikalar geliştirilmiştir.

2014-2018 yıllarını kapsayan 10. Kalkınma Planı'nın "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Öncelikli Dönüşüm Programı"nda program hedefleri şu şekilde belirlenmiştir:

- İstanbul'un dünyada ilk 25 küresel finans merkezi içerisinde yer alması
- Türkiye'nin finansal gelişmişlik açısından ilk 30 ülke içerisinde yer alması
- Finansal hizmetler sektörünün GSYH içindeki payının yüzde 6'ya yükselmesi

İUFM projesinin dört bölümden oluşması planlanmaktadır.

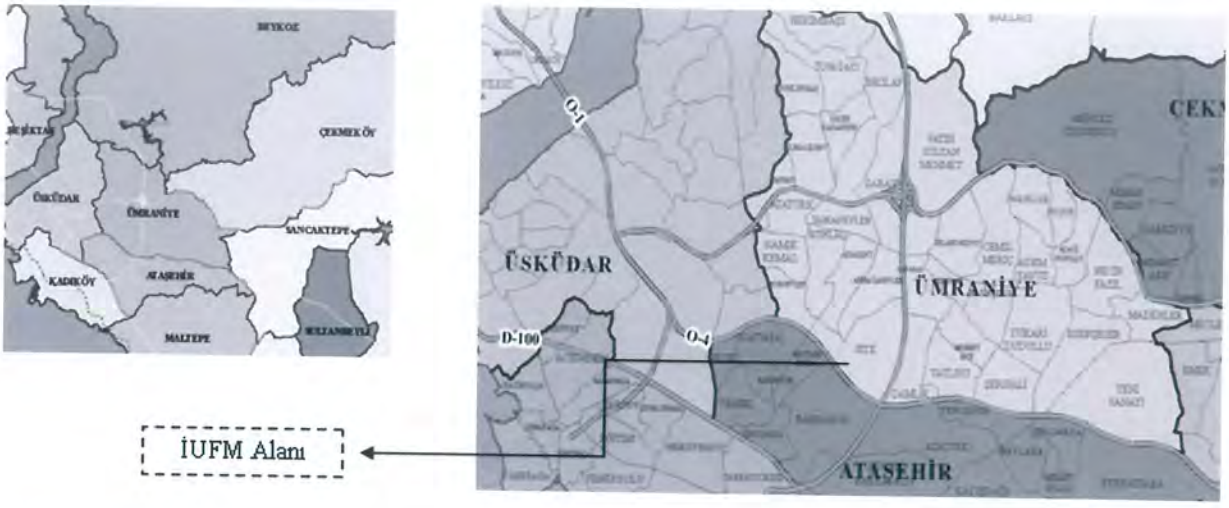
- Özel kurumlara ve denetim kuruluşlarına ait binaların yer alacağı bölge
- Banka ve finans merkezlerine ait binaların yer alacağı bölge
- Kongre ve kültür merkezi, otel ve konut yapılarının yer alacağı bölge
- Destek ve hizmet birimleri (okul, polis karakolu, camii, itfaiye binası vb) yapılarının yer alacağı bölge

Ziraat GYO'nun portföyünde yer alan, konut ve ticaret açısından gelişmekte olan alanda, sınırlı sayıdaki büyük parsellerden birisi olan 3328 ada 3 no'lu parsel; 1/1000 ölçekli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planı ("Plan") kapsamında "T3 Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yapı alanı 388.668,68 m² olup, yukarıdaki planda belirtilen "J" bölgesinde kullanılacaktır. Genel olarak T3 Ticaret Alanı'nda Plan notlarına göre alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro vb. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası!
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb. fonksiyonların yer alması planlanmaktadır.





Ziraat GYO, arsa üzerinde İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 40 ve 46 katlı iki ofis kulesi ve ticari alanlardan oluşan Ziraat Kuleleri Projesi geliştirmektedir. İnşa edilecek yapının tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pederson Fox Associates PC) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti. üstlenmiştir. Mevcut durumda bu proje onaylanmış olup, bu doğrultuda parsel üzerinde projelendirilmiş olan Kule 1 (A Blok) ve Kule 2 (B Blok) için 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı yapı ruhsatları alınmıştır.

40 ve 46 katlı iki ofis kulesi ve ticari alanlardan oluşan Ziraat Kuleleri Projesi 431.041 m² (ek otopark dâhil) inşaat alanına sahiptir. 11.05.2018 tarihinde, Kalyon İnşaat San. ve Tic. A.Ş. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri İnşaat Yapım İşi yüklenicisi olarak belirlenmiştir.

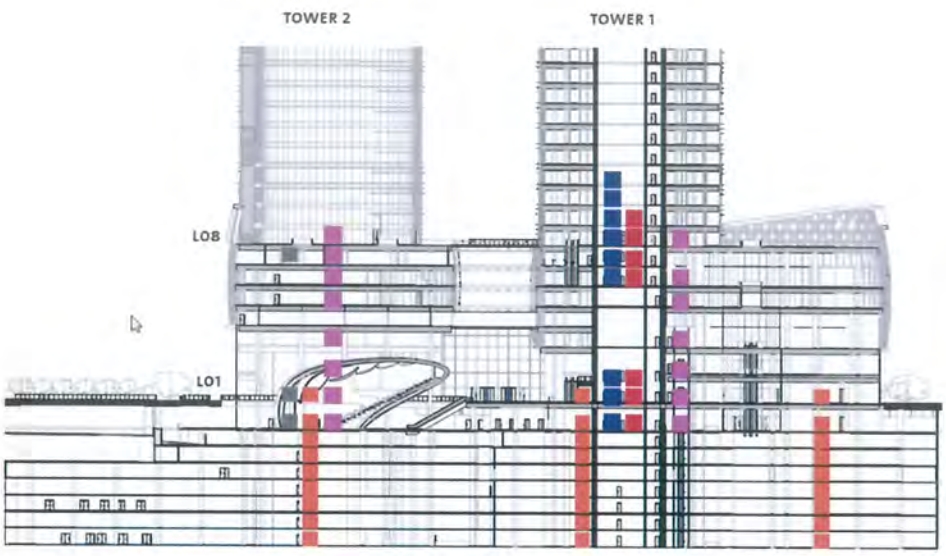
Mimari projeye göre parsel üzerinde Kule 1 (A Blok) ve Kule 2 (B Blok) olmak üzere bodrum katları ve 9. normal kata kadar olan tüm katları tümleşik olan iki blok inşa edilecektir. Taşınmazın projesinde B Blok 9. kattan itibaren tek kule oluştuktan sonra başlamaktadır. A blok parselin güneyinde, B blok ise kuzeyinde yer alacaktır.

A blok, 7 bodrum, zemin, 8 tümleşik podyum kat dâhil 46 normal kat ve çatı katı olarak projelendirilmiştir. Toplam 362.606,95 m^2 inşaat alanı bulunmaktadır.

B Blok ise 7 bodrum, zemin ve 8 tümleşik podyum kat dâhil 40 normal kat ve çatı katı olarak projelendirilmiştir. Toplam 68.434,05 m^2 inşaat alanı bulunmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Projenin inşaatı devam etmekte olup, Kulelerden birinin Ziraat Bankasına kiralanmasına yönelik İyi Niyet Protokolü imzalanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, projenin toplam ilerleme seviyesi %43,52 olup, Kule-1 38. kat, Kule-2 37. kat döşemesi tamamlanmış, dış cephe kaplamaları, mekanik, elektrik, ince işler ve asansör imalatları devam etmektedir. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesinin, İUFM'nin tümü için belirlenen takvime uygun olarak tamamlanması ve 2022 yılı içerisinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 05.02.2021 tarihli raporuna göre taşınmazın 31.12.2020 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değeri 1.752.640.000 TL'dir.

Karaköy/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 Ada, 8 parsele kayıtlı, "Arsası Olan Bina" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 623,5 metrekare olup, taşınmaz Kemankeş Karamustafapaşa Mah., Rıhtım Cad., No: 1 Beyoğlu / İstanbul adresinde yer almaktadır. Söz konusu gayrimenkulün doğu cephesinde Yeraltı Camii bulunmakta olup, konu mülkün güney ve batı cephesi boğaz hattı, Marmara Denizi'dir. Söz konusu projenin önüne manzarasını engelleyecek bir yapı yapılması mümkün değildir.

Söz konusu gayrimenkulün 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 60.490.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Karaköy/ İstanbul Projesi'nin değeri KDV hariç 78.065.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkulün Ziraat GYO'ya ayni sermaye olarak devri öncesinde Ziraat Bankası tarafından restorasyon çalışmalarına başlanılmış olup, restorasyon çalışmalarının tahmini tamamlanma tarihi 20 Temmuz 2022'dir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Karaköy Hizmet Binaları Tarihi Bina Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İşi ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İşi kapsamında; duvar kaplamaları söküm çalışması devam eden binada, iki cephede kurulacak çelik askı sisteminin temeli yapılmıştır. Tarihi binanın kuzey ve batı cephelerinde cephe askı sistemi imalatları tamamlanmıştır. Proje ilerleme seviyesi %7,25'dir.

Cağaloğlu/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 996,95 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Alemdar Mah., Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Cad., No: 30 Fatih/İstanbul adresinde yer almaktadır. Cağaloğlu İstanbul Projesi'nin doğu cephesinde Tarihi Cağaloğlu Hamamı, batı cephesinde Ziraat Bankası hizmet binası ve güney cephesinde de tarihi yapı bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 23 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 45.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Cağaloğlu/İstanbul Projesi'nin değeri KDV hariç 54.450.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Tarihi eser tescilli taşınmaz bitişiğindeki mülkiyeti Şirketimize ait 33 ada, 22 parseldeki Cağaloğlu Binamız ile bir bütün oluşturacak şekilde, toplam 3748 metrekare alana sahip otel ve işyeri projesi geliştirilmektedir. Proje dosyasının Koruma Kurulu'na onaylatılması için ön başvurular yapılmıştır.

Erenköy /İstanbul Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parsele kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.186,98 metrekare olup, söz konusu proje Erenköy Mahallesi, Şemsettin Günaltay Cad. Dr. Mithat Süer Sokak, No: 9, Kadıköy/İstanbul adresinde yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 25 Nisan 2017 tarihinde Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 26.500.000 TL belirlenmiş olup, Şirket söz konusu gayrimenkulü 26 Nisan 2018 tarihinde 26.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Erenköy/ İstanbul Projesi'nin değeri KDV hariç 40.970.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde dükkân ve konuttan oluşacak yeni bina projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

planlanmıştır. Proje tamamlanma tarihi 24 Nisan 2022'dir. 18.01.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup 29.01.2021 tarihinde yüklenici firma ile işin yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Yapı ruhsatına yüklenici ve şantiye şefi bilgisi eklenmiş olup, Belediyede onay aşamasındadır. Ruhsatın alınmasını takiben fiili işe başlanılacaktır.

Alsancak / İzmir Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 395 m² olan, "arsa" nitelikli gayrimenkulün 248/300 hissesi 13.12.2017 tarihinde 16.323.000 TL bedel ile portföye dâhil edilmiştir. Gayrimenkulün 52/300 hissesi Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ("Feka Tarım") aittir. Feka Tarım ile Ziraat GYO arasında yapılan sözleşme çerçevesinde projelendirme ve inşaat yapım işinin Ziraat GYO tarafından yaptırılması konusunda anlaşma sağlanmıştır.

Alsancak / İzmir Projesi; 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olarak planlanmış olup, toplam 3.014 m² inşaat alanına sahiptir. Diğer hissedara ait alan dükkân, kalan alan da Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı ve Konaklama Tesisi (misafirhane) olarak tasarlanmıştır. Metay İnşaat Turizm Petrol San. ve Tic. Ltd. Şti. yüklenimindeki "Zemin Güçlendirme ve Kaba İnşaat İşi" 31.01.2020 tarihinde tamamlanmıştır. İnce işler Evo Mob. Hır. Dek. İnş. Taah. Müt. Otom. San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmakta olup, inşaat devam etmektedir. 31.12. 2020 itibariyle proje ilerleme oranı %84,02 seviyesindedir. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 23.12.2020 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 30.800.000 TL'dir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla söz konusu proje %95 seviyesinde tamamlanmış olup, kabul aşamasındadır.

Taksim/İstanbul Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 411 ada, 7 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman ve 2 Dükkan" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 230,48 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Kocatepe Mah., Abdülhak Hamit Cad., No: 11 Beyoğlu/İstanbul adresinde yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel imar planında 'Turizm Alanı'' lejantına sahip olup, binanın altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 16.09.2010 tarih bila numaralı rölöve ve restitüsyon projesine göre bodrum ($231m^2$) + zemin ($228m^2$) + 5 normal ($271m^2x5= 1355m^2$) + çekme ($189m^2$) katlı toplam $2003m^2$ alanlı bina bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 2 Kasım 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 31.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Taksim Binası'nın değeri KDV hariç 36.270.000 TL'dir. Anılan gayrimenkulde Ziraat Bankası'na ait ATM'ler bulunmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazın ayni sermaye olarak Şirketimize devri öncesi Ziraat Bankası tarafından röleve ve restitüsyon projesi hazırlanmış olup, projeler Koruma Kurulu tarafından uygun bulunmuştur. Binanın kullanılabilmesi için tadilat/restorasyon projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Kocaeli / Kartepe Natamam Otel

Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Uzunbey Kumlaçiftliği Mahallesi, 3629 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 9.781,33 metrekaredir. Arsanın 56500/77000 hissesi Ziraat GYO'ya aittir. Söz konusu gayrimenkul Dumlupınar Mah. Afacan Sokak, No:10 Kartepe/Kocaeli adresinde yer almaktadır.

Kartepe natamam otel binasının 15 Ekim 2019 tarihli Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 30.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Kocaeli Kartepe Otel Binası'nın değeri KDV hariç 30.500.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Toplu yapı niteliğindeki taşınmaz üzerinde otel nitelikli kat irtifaklı yapı ile diğer maliklere ait rezidans bloklarından oluşmaktadır. Gayrimenkulde proje geliştirilmesinin önünde ciddi bir engel olan "toplu yapı niteliği ve toplam 172 malikten oluşan mülkiyet durumunun oluşturduğu sorunu aşmak adına" Kocaeli 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2021/ 343 E. Sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

Kadıköy Osmanağa /İstanbul Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 374 metrekare olan arsa üzerindedir. Söz konusu gayrimenkul Osmanağa Mah., Söğütlüçeşme Cad., No: 3 Kadıköy/İstanbul adresinde yer almaktadır. Osmanağa binasının yakın çevresinde Eminönü Karaköy İskelesi, Tarihi Edebiyat ve Sanat Kütüphanesi, Kadıköy 32 Nolu Aile Sağlığı Merkezi bulunmakta olup, batı cephesi boğaz hattı ve Marmara Denizi'dir.

Söz konusu gayrimenkulün 19 Ekim 2019 tarihli Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre değeri 28.213.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre taşınmazın belirlenen değeri KDV hariç 30.000.000 TL'dir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkule ilişkin olarak Ziraat Bankası'dan 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 66.000 TL ATM kira geliri elde etmiştir. Taşınmaz üzerinde çelik takviyeli statik iyileştirme, tadilat, bakım ve onarım yapılması kararlaştırılmış olup, bu işlemlerin ilk basamağı olan söküm işlerine başlanmıştır. Bu işlemlerin ilk basamağı olan söküm işleri tamamlanmış olup, imalatlar devam etmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLERİM A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Efes - Konak/İzmir Projesi
İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada, 14 parsele kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 624 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Akdeniz Mahallesi, Haliz Ziya Bulvarı No:76 ve 1354. Sokak 2/1 Konak/İzmir adresinde yer almaktadır.

Efes - Konak/İzmir Projesi'nin yer aldığı imar parseli üzerinde yapılaşma koşullarına göre konut, çarşı, büro, iş hanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel, motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir. Halit Ziya Bulvarı cephesinden Bitişik Nizam – 8 katlı, 1354.sokak cephesinden Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma hakkı vardır. Söz konusu mülk Tescilli Eski Eser karşısında olduğundan dolayı her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K.) izin alınmak zorundadır.

Söz konusu gayrimenkulün 19 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 11.700.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat GYO söz konusu gayrimenkulü 28 Mart 2018 tarihinde 11.601.000 TL bedel ile satın almıştır.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Efes-Konak/İzmir projesinin değeri KDV hariç 17.800.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Efes - Konak/İzmir Projesi mevcut haliyle 14 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup gayrimenkul üzerinde bodrum, zemin ve batar katların kısmi alanının şube hizmet alanı, kalan alanda 45 odalı, 81 yataklı 2 bağımsız bölümlü otel projesi geliştirilmiştir. Proje tamamlanma tarihi 31 Ekim 2021'dir.

Bodrum/Muğla Binası
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 parselinde kayıtlı, "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 417,89 metrekaredir. Çarşı Mahallesi, 6. Sokak, No:2/A adresinde yer alan eski banka binası (Ziraat Bankası Bodrum Şubesi) ve No:2/1,2 adresinde yer alan lojman binasından oluşan gayrimenkul, ticaret ve turizm merkezinin içinde yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 29 Mart 2019 tarihinde Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 11.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat GYO 12 Haziran 2019 tarihinde anılan binayı Ziraat Bankası'ndan satın almıştır.

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Bodrum/Muğla Binası'nın değeri KDV hariç 13.000.000 TL'dir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulün lojman bölümünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla söz konusu gayrimenkulden 27.255 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yenimahalle / Ankara Projesi
Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.885 metrekaredir.

Söz konusu gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve arsa üzerinde Yenimahalle / Ankara Projesi geliştirilmiştir. Proje; bodrum, zemin ve 4 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 5.413 m² inşaat alanına sahiptir. Projede zemin katın bir bölümü kreş, kalan alanlar konut olarak tasarlanmıştır. İnşaaat yüklenicisi Birinci İnşaat Mühendislik Temizlik Gıda Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. olup, inşaat devam etmektedir. Proje ilerleme oranı %21,65 seviyesindedir.

Söz konusu gayrimenkulün 14 Mayıs 2018 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 7.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat GYO söz konusu gayrimenkulü 13 Haziran 2018 tarihinde 7.000.000 TL bedel ile satın almıştır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Yenimahalle/Ankara Projesi'nin değeri KDV hariç 12.960.000 TL'dir. Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin 31.12.2020 itibariyle %21,65'i tamamlanmıştır. Projenin 19.08.2021 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır.

Kahramanmaraş Projesi
Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 699,67 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul İsmetpaşa Mah. 36016 Sokak No:1 ve 36018 Sokak, No: 2A Dulkadiroğlu / Kahramanmaraş adresinde yer almaktadır.

Söz konusu proje; 2 bodrum, zemin, asma ve 4 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 3.075 m² inşaat alanına sahiptir. Bodrum katlar kullanıcı ortak hacimleri, zemin, asma ve birinci katlar Ziraat Finans Grubu alanları, diğer katlar ise ofislerden oluşan bağımsız bölümler olarak projelendirilmiştir. 12.11.2019 tarihinde, Mülazımoğlu İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre Kahramanmaraş Projesi yüklenicisi olarak belirlenmiştir. Projenin inşaatı devam etmekte olup, proje ilerleme oranı %42,65 seviyesindedir.

Söz konusu gayrimenkulün 21 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan raporuna göre gerçeğe uygun değeri 4.000.000 TL olup, Ziraat GYO, söz konusu gayrimenkulü 10 Nisan 2018 tarihinde 3.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Kahramanmaraş projesinin değeri KDV hariç 11.140.000 TL'dir.

Fethiye/ Muğla Binası
Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada, 23, 25 ve 26 parselde kayıtlı, "Rekreasyon Alanı", "Lojman Binası Müştemilatı ve Arsası" ve "Tek Katlı Hizmet Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkullerin yüzölçümleri toplamı 1.590,31 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Cumhuriyet Mah., Atatürk Caddesi:, No:15 (281 Ada 26 Parsel/Hizmet Binası),

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:7
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

No:15A (281 Ada 25 Parsel/Lojman Binası) Fethiye/Muğla adresinde yer almaktadır. Söz konusu mevcut binalar yıkım aşamasında olup, gayrimenkuller üzerinde işyeri ve konaklama tesisi projesi geliştirilmektedir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Ekim 2020 tarihli değerleme raporuna göre Fethiye/Muğla Binası'nın değeri KDV hariç 9.954.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Değerleme Gerektiren İşlemler başlıklı 34/g maddesinde hükmü gereği, söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 itibarıyla değerlemesi yaptırılmamıştır.

Burhaniye /İstanbul Projesi
İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 26 parselde kayıtlı, gayrimenkulün yüzölçümü 1.548,87 metrekaredir.

12 Ağustos 2020 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, gayrimenkul üzerinde 13 konut ve 3 dükkân olmak üzere toplam 16 bağımsız bölümden oluşan proje geliştirilmiştir. Projede yer alan, 4 konut ve 1 dükkân Şirket'e ait olup, proje ilerleme oranı %46,5 seviyesindedir. Tahmini proje tamamlanma tarihi 4 Mayıs 2022'dir.

24 Mart 2020 tarihinde Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 8.300.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat GYO tarafından 343/492 hissesi 11 Ağustos 2020 tarihinde 5.576.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Burhaniye/ İstanbul Projesinin değeri KDV hariç 6.204.675 TL'dir.

Herdem – Silivri / İstanbul Yaşam Köyü Projesi
Herdem – Silivri / İstanbul Yaşam Köyü Projesi; İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m² olan arsa üzerinde sağlıklı yaşam köyü konsepti ile yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilmiştir. Proje; zemin kat ve bir normal katlı binalardan oluşmakta olup, toplam 43.252 m² inşaat alanına sahiptir. Projede, 22.200,55 m² inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün kira ve işletme geliri sağlanmak üzere Ziraat GYO tarafından 73.677.000 TL'ye satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir. Proje ilerleme oranı %71,11 seviyesindedir.

Şirket söz konusu gayrimenkulü yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş.'ye 22.05.2020 tarihinden geçerli olmak üzere 10 yıllığına kiralamıştır.

Şirket ile kiracı Makro İnşaat Ticaret arasında imzalanan sözleşmeye ek olarak; COVİD -19 Pandemisi nedeniyle oluşan sosyo ekonomik durum ve ayrıca uygulanan tedbirler kapsamında

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kiracının ticari faaliyetlerinin olumsuz şekilde etkilenmesi nedeniyle kira ödemelerinin ertelenmesine ilişkin 21.05.2020 tarihinde ek protokol yapılmıştır. Bu kapsamda;

- 22.05.2020 tarihinde ödenecek kira 22.08.2020 tarihinde ödenecek 4. Ay Kirasına eklenerek;
- 22.06.2020 tarihinde ödenecek kira 22.09.2020 tarihinde ödenecek 5. Ay Kirasına eklenerek;

22.07.2020 tarihinde ödenecek kira da 22.10.2020 tarihinde ödenecek 6. Ay Kirasına eklenerek ödenmesine karar verilmiş ve söz konusu ödemeler belirtilen vadelerde tahsil edilmiştir.

Kayaşehir/ İstanbul Alışveriş Merkezi Projesi

İstanbul Alışveriş Merkezi projesi; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, 458 ada 24 parselde kayıtlı yüzölçümü 12.027,72 m² olan arsa üzerinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) tarafından geliştirilen konut, ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir projedir. Proje, 6 bodrum katında ortak hacimlerin yer aldığı AVM (zemin +iki kat) + Ofis Kule (24 kat) ünitelerinden oluşmaktadır. 79.154,51 m² inşaat alanına sahip olan projede, brüt 27.700 m^2 alanlı ve 19.110,99 m^2 inşaat alanına sahip 76 adet bağımsız bölümden oluşan Palladium Kayaşehir Alışveriş Merkezi için Ziraat GYO ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) arasında 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 195.000.000 TL bedelle satın alınmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir. Proje ilerleme oranı (kaba inşaat) %87,86 seviyesindedir.



Rota Mavi Sitesi

Rota Mavi Kartal Sitesi projesinin yapı kullanım izin belgesi 29.05.2020 tarihinde alınmış, Şirket'e ait 140 adet bağımsız bölümün tapu devirleri 16.06.2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde eksik ve kusurlu imalatların tamamlanması ile ilgili olarak Şirket ile Metreküp Mimarlık Yapı İnşaat Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 13.10.2020 tarihinde Anahtar Teslim Götürü Bedelli Tadilat ve Bakım, Onarım İşi sözleşmesi imzalanmış olup, işin süresi 140 gündür. Rota Mavi Sitesinin tamamlanma derecesi Nisan 2021 tarihi itibariyle %95 olup, işin kabulü yapılacaktır.

Söz konusu iş kapsamında; dış cephe işleri, peyzaj işleri, bağımsız bölümlerde basit bakım onarım olarak sıva, boya tamiratları, elektrik ve mekanik basit bakım onarım işleri yapılmış olup, işin geçici kabule hazır olduğu yüklenici tarafından belirtilmiştir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Mülkiyeti Şirket'e ait; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 Ada, 4 ve 8 no'lu parsellerde kayıtlı gayrimenkulde proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İzmir'in gelişmekte

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

olan ticari merkezi Bayraklı'da önemli iş ve alışveriş merkezleri yakınında yer alan projenin kat karşılığı, gelir paylaşımı veya kendi kaynaklarımızla inşaa edilmesi yöntemlerinden biri ile gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda, kompleks niteliği taşıyacak projenin fiziki ve mali boyutu ile yaklaşık maliyet ve gelirlerin hesaplanması amacıyla mimari avan projesi hazırlanmıştır.

Projeye 2022 yılında başlanacağı öngörülmektedir. Proje finansmanının, 2021 yılsonunda tamamlanacak ve 2022 yılı ortalarında kira geliri elde edilmeye başlanacak olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nden kazanılacak fon ile ayrıca diğer kira gelirleri, gayrimenkul satış gelirleri, banka kredisi ve / veya halka arzdan elde edilecek nakit girişi ile sağlanması planlanmıştır.

Öte yandan;

Devam eden diğer projelere ilişkin öngörülen fon kaynakları aşağıda belirtilmiştir.

	Proje Adı	**Fon Kaynağı**
1	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	Özkaynak , Kısa vadeli TL kredi ve Halka Arzdan edinilecek fon
2	Karaköy/İstanbul Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan edinilecek fon
3	Cağaloğlu/İstanbul Projesi	Özkaynak, Halka Arzdan edinilecek fon
4	Erenköy/İstanbul Projesi	Özkaynak, Halka Arzdan edinilecek fon
5	Alsancak/İzmir Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan edinilecek fon
6	Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi	Özkaynak, Halka Arzdan edinilecek fon
7	Efes-Konak/İzmir Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan edinilecek fon
8	Bodrum/Muğla Binası	Özkaynak
9	Yenimahalle/Ankara Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan edinilecek fon
10	Kahramanmaraş Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan elde edilecek fon
11	Fethiye/Muğla Binası	Özkaynak
12	Silivri/İstanbul Herdem Yaşam Köyü	Kısa vadeli TL kredi

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:
Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 maddesi gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. Söz konusu istisnalar GYO şeklinde finansman modeline ilgiyi hızla artırmıştır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

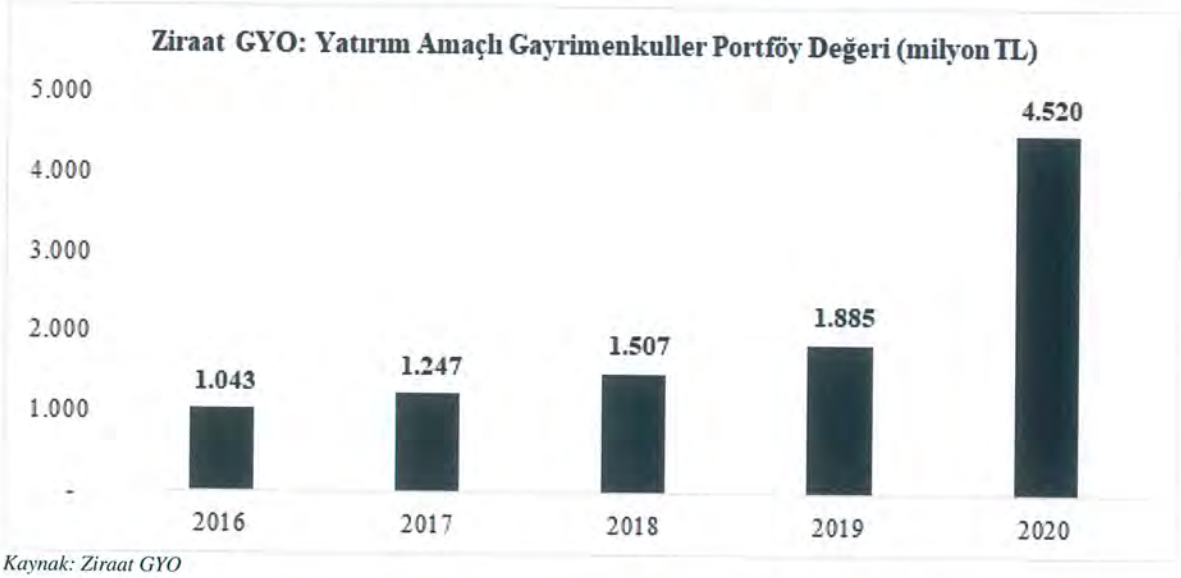
7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi uyarınca; Ziraat GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Ziraat GYO tüm gayrimenkul portföyünü "**yatırım amaçlı gayrimenkuller**" ve "**stoklar**" altında takip etmektedir.

Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide olmayan verilere göre Ziraat GYO'nun kuruluşundan 31.12.2020 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yıl bazında yaşanan değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.



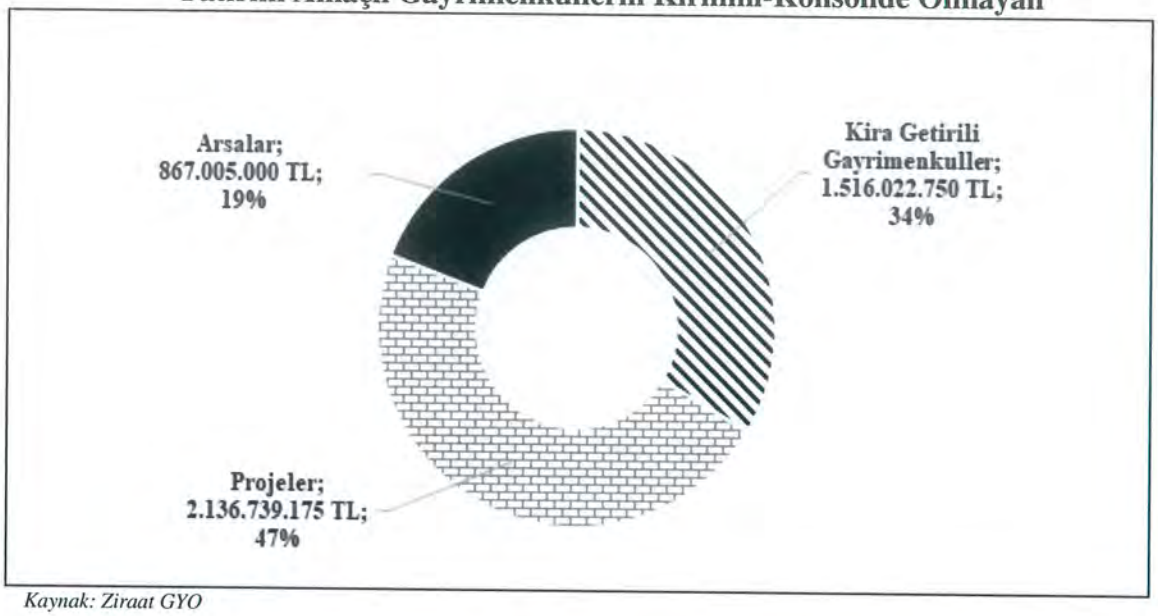
Kaynak: Ziraat GYO

Ziraat GYO'nun konsolide olmayan verilere göre 31.12.2020 tarihi itibarıyla yaklaşık 4.520 milyon TL değerinde olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %47'si projelerden, %34'ü kira getirili gayrimenkullerden ve %19'u da arsalardan oluşmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İSV.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kırılımı-Konsolide Olmayan



Kaynak: Ziraat GYO

Kira Getirili Gayrimenkuller-Konsolide Olmayan	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam YAG Portföy Payı (%)
Next Level AVM	19.02.2021	433.660.000	9,6%
Maslak Binası	18.12.2020	152.225.000	3,4%
Frankfurt Binası	09.11.2020	131.494.000	2,9%
Beyoğlu Binası	25.12.2020	116.675.000	2,6%
Bahçekapı Binası	21.12.2020	68.525.000	1,5%
Beyazıt Binası	01.02.2021	55.780.000	1,2%
Ankara Okul Binası	23.12.2020	45.000.000	1,0%
Şanlıurfa Otel Binası	21.12.2020	40.330.000	0,9%
Bahçekapı Postane Binası	01.02.2021	39.070.000	0,9%
Aksaray Turgut Özal Millet Cad. Binası	21.12.2020	39.350.000	0,9%
Beşiktaş Binası	30.12.2020	36.500.000	0,8%
Kadıköy Rıhtım Binası	18.12.2020	36.100.000	0,8%
Cağaloğlu Binası	01.02.2021	31.255.000	0,7%
Galatasaray Binası	21.12.2020	29.265.500	0,6%
Yenişehir Binası	23.12.2020	27.245.000	0,6%
Mecidiyeköy Binası	18.12.2020	26.100.000	0,6%
Çınarlı Binası	24.12.2020	20.500.000	0,5%
Aksaray Cerrahpaşa Binası	21.12.2020	20.168.250	0,4%
Göztepe Binası	21.12.2020	20.000.000	0,4%
Kızılay Binası	23.12.2020	19.775.000	0,4%
Bornova Binası	21.12.2020	19.005.000	0,4%
Antalya Binası	23.12.2020	18.380.000	0,4%
Erzurum Binası	21.12.2020	17.300.000	0,4%
Adakale Binaları	28.12.2020	16.940.000	0,4%

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Cebeci Binası	23.12.2020	14.055.000	0,3%
Şehremini Binası	21.12.2020	12.600.000	0,3%
Yenişehir Ihlamur Sok. Binası	23.12.2020	12.000.000	0,3%
Tünel Binası	21.12.2020	4.600.000	0,1%
İstanbul- Bayrampaşa Konut	21.12.2020	4.325.000	0,1%
Karamürsel Binası	21.12.2020	4.000.000	0,1%
Ankara Çankaya Binası	24.12.2020	3.800.000	0,1%
Toplam Kira Getirili Gayrimenkuller		**1.516.022.750**	**33,5%**

Projeler-Konsolide Olmayan	**Rapor Tarihi**	**Ekspertiz Değeri (TL)**	**Toplam YAG Portföy Payı (%)**
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	05.02.2021	1.752.640.000	38,8%
Karaköy/İstanbul Projesi	23.12.2020	78.065.000	1,7%
Cağaloğlu/İstanbul Projesi	21.12.2020	54.450.000	1,2%
Erenköy/İstanbul Projesi	23.12.2020	40.970.000	0,9%
Taksim/İstanbul Binası	21.12.2020	36.270.000	0,8%
Alsancak/İzmir Projesi	23.12.2020	30.800.000	0,7%
Kartepe Natamam Otel Projesi	21.12.2020	30.500.000	0,7%
Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi	23.12.2020	30.000.000	0,7%
Efes-Konak/İzmir Projesi	23.12.2020	17.800.000	0,4%
Bodrum/Muğla Binası	21.12.2020	13.000.000	0,3%
Yenimahalle/Ankara Projesi	24.12.2020	12.960.000	0,3%
Karabağlar/İzmir Projesi	13.12.2020	12.000.000	0,3%
Kahramanmaraş Projesi	23.12.2020	11.140.000	0,2%
Fethiye/ Muğla Binası	15.10.2020	9.939.500	0,2%
Burhaniye/İstanbul Projesi	25.12.2020	6.204.675	0,1%
Toplam Projeler		**2.136.739.175**	**47,3%**

Arsalar- Konsolide Olmayan	**Rapor Tarihi**	**Ekspertiz Değeri (TL)**	**Toplam YAG Portföy Payı (%)**
Bayraklı Arsaları	22.12.2020	565.355.000	12,5%
Levent Arsası	21.12.2020	287.600.000	6,4%
Altunizade Arsası	21.12.2020	14.050.000	0,3%
Toplam Arsalar		**867.005.000**	**19,2%**

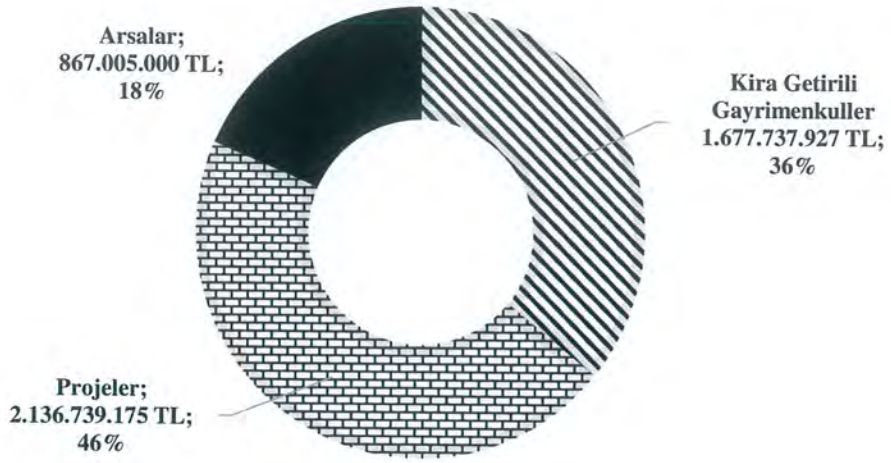
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER TOPLAMI (TL)-Konsolide olmayan	**4.519.766.925**

Ziraat GYO'nun 31.12.2020 tarihi itibarıyla konsolide verilerine göre yaklaşık 4.681 milyon TL değerinde olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %46'sı projelerden, %36'sı kira getirili gayrimenkullerden ve %18'i de arsalardan oluşmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kırılımı-Konsolide



Kira Getirili Gayrimenkuller-Konsolide	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam YAG Portföy Payı (%)
Next Level AVM	19.02.2021	433.660.000	9,26%
Maslak Binası	18.12.2020	152.225.000	3,25%
Frankfurt Binası	09.11.2020	131.494.000	2,81%
Beyoğlu Binası	25.12.2020	116.675.000	2,49%
Bahçekapı Binası	21.12.2020	68.525.000	1,46%
Beyazıt Binası	01.02.2021	55.780.000	1,19%
Ankara Okul Binası	23.12.2020	45.000.000	0,96%
Şanlıurfa Otel Binası	21.12.2020	40.330.000	0,86%
Bahçekapı Postane Binası	01.02.2021	39.070.000	0,83%
Aksaray Turgut Özal Millet Cad. Binası	21.12.2020	39.350.000	0,84%
Beşiktaş Binası	30.12.2020	36.500.000	0,78%
Kadıköy Rıhtım Binası	18.12.2020	36.100.000	0,77%
Cağaloğlu Binası	01.02.2021	31.255.000	0,67%
Galatasaray Binası	21.12.2020	29.265.500	0,63%
Yenişehir Binası	23.12.2020	27.245.000	0,58%
Mecidiyeköy Binası	18.12.2020	26.100.000	0,56%
Çınarlı Binası	24.12.2020	20.500.000	0,44%
Aksaray Cerrahpaşa Binası	21.12.2020	20.168.250	0,43%
Göztepe Binası	21.12.2020	20.000.000	0,43%
Kızılay Binası	23.12.2020	19.775.000	0,42%
Bornova Binası	21.12.2020	19.005.000	0,41%

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 048 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Antalya Binası	23.12.2020	18.380.000	039%
Erzurum Binası	21.12.2020	17.300.000	0,37%
Adakale Binaları	28.12.2020	16.940.000	0,36%
Cebeci Binası	23.12.2020	14.055.000	0,30%
Şehremini Binası	21.12.2020	12.600.000	0,27%
Yenişehir Ihlamur Sok. Binası	23.12.2020	12.000.000	0,26%
Tünel Binası	21.12.2020	4.600.000	0,10%
İstanbul- Bayrampaşa Konut	21.12.2020	4.325.000	0,09%
Karamürsel Binası	21.12.2020	4.000.000	0,09%
Ankara Çankaya Binası	24.12.2020	3.800.000	0,08%
Sarajevo Binası	31.12.2020	161.715.177	3,45%
Toplam Kira Getirili Gayrimenkuller		**1.677.737.927**	**35,84%**

Projeler-Konsolide	**Rapor Tarihi**	**Ekspertiz Değeri (TL)**	**Toplam YAG Portföy Payı (%)**
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	05.02.2021	1.752.640.000	37,44%
Karaköy/İstanbul Projesi	23.12.2020	78.065.000	1,67%
Cağaloğlu/İstanbul Projesi	21.12.2020	54.450.000	1,16%
Erenköy/İstanbul Projesi	23.12.2020	40.970.000	0,88%
Taksim/İstanbul Binası	21.12.2020	36.270.000	0,77%
Alsancak/İzmir Projesi	23.12.2020	30.800.000	0,66%
Kartepe Natamam Otel Projesi	21.12.2020	30.500.000	0,65%
Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi	23.12.2020	30.000.000	0,64%
Efes-Konak/İzmir Projesi	23.12.2020	17.800.000	0,38%
Bodrum/Muğla Binası	21.12.2020	13.000.000	0,28%
Yenimahalle/Ankara Projesi	24.12.2020	12.960.000	0,28%
Karabağlar/İzmir Projesi	13.12.2020	12.000.000	0,26%
Kahramanmaraş Projesi	23.12.2020	11.140.000	0,24%
Fethiye/ Muğla Binası	15.10.2020	9.939.500	0,21%
Burhaniye/İstanbul Projesi	25.12.2020	6.204.675	0,13%
Toplam Projeler		**2.136.739.175**	**45,64%**

Arsalar-Konsolide	**Rapor Tarihi**	**Ekspertiz Değeri (TL)**	**Toplam YAG Portföy Payı (%)**
Bayraklı Arsaları	22.12.2020	565.355.000	12,08%
Levent Arsası	21.12.2020	287.600.000	6,14%
Altunizade Arsası	21.12.2020	14.050.000	0,30%
Toplam Arsalar		**867.005.000**	**18,52%**

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER TOPLAMI (TL)-Konsolide	**4.681.482.102**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 3A
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in kira getirili gayrimenkulleri hakkında bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Next Level Alışveriş Merkezi

Next Level Alışveriş Merkezi- Çankaya/ANKARA	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	19.02.2021
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi 27457 ada 4 parsel c blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 3C/1, 2 ,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
TESPİT EDİLEN DEĞER	**433.660.000 TL (KDV hariç)**

Next Level Alışveriş Merkezi, yüzölçümü 19.590 m² olan arsa üzerinde, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada, 4 parselde kayıtlı olup, 93020/195900 hisseli C blokta konumlu 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



Next Level Alışveriş Merkezi, 9 Temmuz 2020 tarihinde 421.715.000 TL değerle, Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak Ziraat GYO'ya devredilmiştir.

Söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının yer aldığı, ilçenin merkezi lokasyonlarındandır. Yakın çevresinde Armada AVM, AŞTİ ve Söğütözü Metro İstasyonu gibi kamusal alanlar bulunmaktadır.

Ziraat GYO portföyünde yer alan Next Level AVM'nin kiralama dâhil her türlü işlemlerinin yönetimi Şirketin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi tarafından gerçekleştirilmekte olup, bu hususta Şirket'in bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile 01.09.2020 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşme kapsamında, Ziraat İşletme Yönetimi; alt kiracılardan elde ettiği kiralama gelirlerinden, AVM için yapılan ortak giderler ile kendi genel yönetim giderlerini düşerek AVM'nin net gelirini hesaplamakta ve net gelir üzerinden kira bedelini yıllık olarak Şirket'e ödemektedir.

Kiralama sözleşmeleri ve kiracı ilişkilerinde sektörel farklılıkların ve faaliyet çeşitliliklerinin göz önünde bulundurulması gerekliliğine uygun olarak, Next Level AVM'de faaliyet gösteren marka karmasının en ideal şekilde oluşturulması amaçlanmıştır. Bu kapsamda, Next Level AVM'de yeme-içme mekânları, giyim mağazaları, sinema, kozmetik, parfümeri, kırtasiye mağazaları vb. gibi faaliyet alanları birbirinden ayrışan mağazalar aynı ticari alanda faaliyet göstermektedir.

Next Level AVM'de, toplam 117 adet mağaza alanı bulunmakta olup, 2020 yılı sonu itibarıyla 85 mağaza faaliyet göstermektedir. Sözleşme ve görüşme aşamasında olan 11 mağaza ile kısa

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

süre içerisinde kiralama sözleşmesi imzalanacak olup, bunun sonucunda mağaza sayısı 96'ya çıkacak ve mağaza bazında doluluk oranı %82 seviyesinde ulaşmış olacaktır.

Next Level AVM'de hizmet veren mağazalarla ciro kirası ve asgari kira yöntemine göre kiralama sözleşmeleri yapılabilmektedir. Ciro kirası yöntemi ile sözleşme yapılan kiracılar, faaliyetlerinden elde ettikleri cironun belirlenen bir oranı esas alınarak Next Level AVM yatırımcılarına kira ödemektedirler. Asgari kira yöntemi ile sözleşme yapılan kiracılar için ise, sözleşmesinde kararlaştırılan sabit bir tutar üzerinden kira bedeli belirlenmektedir. Asgari kira yöntemi ile sözleşme yapılan mağazaların kiralama sözleşmelerinde ciro kira oranı da ayrıca belirtilmektedir. Bu sayede, ciroları esas alınarak ciro kira oranı üzerinden yapılan hesaplamada oluşan kira bedelinin, asgari kira tutarını aşması halinde ciro farkı devreye girmektedir.

Pandemi döneminde, Next Level AVM'de faaliyet gösteren kiracıların kira ödemelerine ilişkin, kiracı talepleri de dikkate alınarak kiracı ve sektör bazında yapılan değerlendirmeler sonucunda çeşitli düzenlemeler hayata geçirilmiştir.

Pandemi nedeniyle ülke genelinde alınan kapama kararları çerçevesinde, 15 Mart- 31 Mayıs 2020 döneminde sabit kira bedeli belirlenen kiracılar için kira ödemesiz dönem belirlenmiş, sabit kirası olmakla birlikte, mağaza faaliyetine devam eden kiracıların kira bedelleri bu dönem için ciro kirasına dönüştürülmüştür. Haziran ve Temmuz 2020 ayları için ise, salgın öncesinde ödedikleri en son tam asgari kira bedelinin yarısı kadar kira bedeli fatura edilmesi, kiracıların sözleşmelerinde yer alan ciro oranına göre hesaplanan ciro kirasının %50 asgari kira bedelinin üzerinde gerçekleşmesi halinde ciro farkı faturası düzenlenmesi kararlaştırılmıştır. Devam eden aylarda kiracıların ciro gelişimleri yakından takip edilmiş, ciro kaybı yaşayan ve sabit kirası olan işletmelere kısa dönemli kira indirimleri gerçekleştirilmiştir.

Diğer taraftan, Pandemi döneminde yasa gereği kapatma kararı olmayan ve faaliyetine normal şekilde devam eden kiracılardan ciro kira sözleşmesi olanlar için, kira hesaplama ve tahsilatında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Pandemi döneminde, kiracılar ile ana sözleşmeye dönme hakkı saklı kalmak üzere geçici süreli ek protokoller yapılmıştır. Bu dönemde piyasa uygulamaları dâhilinde, kiralarda yapılan indirimler ve sabit kira uygulamasından ciro kirası uygulamasına geçiş sonucunda Ziraat İşletme Yönetimi'nin kira gelirlerinde yaklaşık %40 seviyelerinde düşüş yaşanmıştır. Pandemi şartlarının normalleşmesi ile birlikte geçici kira değişiklikleri sonlandırılarak ana sözleşmelerinde belirtilen kira tutarlarına dönülmesi hedeflenmektedir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 19.02.2021 tarihli değerleme raporuna göre Next Level Alışveriş Merkezi'nin değeri KDV hariç 433.660.000 TL olarak belirlenmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sonda Sok. No:2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Maslak Binaları

Maslak Binaları - Sarıyer/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	18.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada, 7 parselde kayıtlı, B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi B Blok No: 39 / C Blok No: 41 Sarıyer / İstanbul
TESPİT EDİLEN DEĞER	**152.225.000 TL (KDV hariç)**

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 ada, 7 parselde kayıtlı, "Kargir 3 Blok İş Hanı" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 8.000 metrekaredir. A, B ve C olmak üzere birbiriyle özdeş olarak inşa edilmiş 3 adet bloktan B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A blokta yer alan bağımsız bölümler değerleme çalışması kapsamı dışındadır. B ve C bloklarda toplamda 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplamda 10 kat bulunmaktadır.



Söz konusu gayrimenkul 9 Kasım 2016 tarihinde 126.300.000 TL değerle, Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak Ziraat GYO'ya devredilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 18 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Maslak Binaları'nın değeri KDV hariç 152.225.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, söz konusu gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 14.777.553 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 14.586.855 TL, 2018: 11.136.861 TL).

Taşınmazlar hâlihazırda T.C. Ziraat Bankası A.Ş. kullanımındadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli yüksektir.

Frankfurt Ofis Binası (Almanya)

Frankfurt Ofis Binası - Frankfurt am Main /Almanya	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	09.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	Almanya, Frankfurt 18 bölgesi, 1074 sayfa, takibi sıra no.1, sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6'ya kayıtlı Ofis Binası
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	60323 Frankfurt am Main, Myliusstraße 14, Hessen Almanya
TESPİT EDİLEN DEĞER	**(EUR 13.900.000) 131.494.000 TL (KDV hariç)**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Frankfurt 18 bölgesine ait tapu, 1074 sayfa, Takibi Sıra No.1, Sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6'ya kayıtlı, "Avlulu Yapı" nitelikli gayrimenkul, yüzölçümü 799 metrekare olan arsa üzerinde yer almaktadır. Bodrum katı, giriş katı, 4 ara kat ve çatı katı üzerine kurulu Frankfurt ofis binasının, yaklaşık 1595 m^2 ofis alanı (tek kullanıcı tarafından kiralanmış), 50 m^2 depo ve 12'si çiftli olmak üzere 17 park yeri bulunmaktadır.

Söz konusu Gayrimenkul, 758.000 nüfuslu Frankfurt am Main şehrinin bir ilçesi olan Frankfurter Westend'de (nüfus: yaklaşık 29.700) bulunmaktadır. Frankfurt ofis binası, Westend'in güneyindeki Feuerbachstraße adlı sokakta yer almakta olup, Frankfurt şehir merkezine yaklaşık 1 km uzaklıktadır.

Frankfurt am Main, Ren-Main bölgesinin merkezi olup, Almanya'nın ekonomik açıdan en güçlü bölgeleri arasında yer almaktadır. Söz konusu durumun temelinde şehrin bir bankacılık merkezi olması ve Avrupa Merkez Bankası'na, Almanya'nın en büyük havaalanına ve uluslararası önemi olan bir fuar merkezine ev sahipliği yapması yatmaktadır.

Almanya'da yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 6 Ekim 2017 tarihli değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri 9.400.000 Avro olarak belirlenmiştir. Söz konusu taşınmaz Ziraat GYO tarafından 23 Nisan 2018 tarihinde 47.578.920 TL (10.200.000 Avro) bedel ile satın alınmıştır.

Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 9 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Frankfurt Binası'nın değeri KDV hariç 131.494.000 TL (13.900.000 Avro) olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, söz konusu ofis binasını Ziraat Bank International A.G. ve yerel avukatlık bürosu ve noterlik yapan kuruma kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle 5.279.716 TL kira geliri elde etmiştir (2019:1.394.968 TL, 2018:481.768 TL).

Beyoğlu Binası

Beyoğlu Binası - Beyoğlu/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	25.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 381 ada, 1 parselde kayıtlı mülk
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Şehit Muhtar Mah. İstiklal Caddesi, No:26 Beyoğlu / İSTANBUL
TESPİT EDİLEN DEĞER	**116.675.000 TL (KDV hariç)**

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 10 pafta, 381 ada, 1 parselde kayıtlı, "2 Mağaza, 1 Apartman" nitelikli gayrimenkul, yüzölçümü 410 metrekare olan arsa üzerinde yer almaktadır. Söz konusu bina, ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 1 bodrum + zemin+ 6 normal kat ve çatı katlı olmak üzere 8 kat olarak inşa edilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 4
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beyoğlu Binası, bölgenin ana arteri olan İstiklal Caddesi'nde konumlu olup, yakın çevresinde Taksim meydanı, Gezi Parkı, Galatasaray Lisesi gibi önemli alanlar yer almaktadır.

24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda söz konusu gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeri 69.472.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlemeye göre Beyoğlu Binası'nın değeri KDV hariç 116.675.000 TL olarak belirlenmiştir. İlgili taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 5.566.543 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 5.494.708 TL 2018:4.190.206 TL).

Bahçekapı Binası

Bahçekapı Binası - Fatih/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	21.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayriefendi Caddesi üzerinde, 969 ada 74 parselde yer alan "Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han" niteliğindeki mülk
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mah., Şeyhülislam Hayriefendi Cad., No: 12 İSTANBUL
TESPİT EDİLEN DEĞER	**68.525.000 TL (KDV hariç)**

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada, 74 parselde kayıtlı, "Kargir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 491,50 metrekare olan arsa üzerinde yer almaktadır. Çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı ticari yapıların ve kurumsal düzeyde ticari nitelikte yapılaşmaların olduğu Bahçekapı Binası, Eminönü'nün merkezi konumuna oldukça yakın olup, çeşitli ulaşım ağlarına da birkaç dakika uzaklıkta bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün, 30 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 53.190.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak 13 Temmuz 2020 tarihinde devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 21 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlemede Bahçekapı Binası'nın değeri KDV hariç 68.525.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO söz konusu gayrimenkulü Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beyazıt Binası

Beyazıt Binası - Fatih/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	01.02.2021
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 Ada 23 Parsel No'lu Arsa Ve Kargir Apartman Nitelikli Taşınmaz
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, Yeniçeriler Caddesi, Sinekli Medrese sokak No: 2
TESPİT EDİLEN DEĞER	**55.780.000 TL (KDV hariç)**

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 58 pafta, 225 ada, 23 parselde kayıtlı, "Arsa ve Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün arsa alanının yüzölçümü 362,50 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge sosyo ekonomik yönden, üst düzey gelir grubunun genellikle iş merkezi ve ofis olarak tercih ettikleri alanları kapsamaktadır. Bölgenin teknik alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Söz konusu gayrimenkul, Beyazıt çarşı, Sultanahmet Camii, Laleli, İstanbul Üniversitesi, Gülhane parkı vb. birçok tarihi eserlerin olduğu, turistlik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgede yer almaktadır.

24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme raporuna göre Beyazıt Binası'nın gerçeğe uygun değeri 36.600.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Açı Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 10 Kasım 2020 tarihinde yapılan değerleme neticesinde Beyazıt Binası'nın değeri KDV hariç 55.780.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 4.304.408 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 4.728.584 TL, 2018:3.460.459 TL).

Ankara Okul Binası

Ankara Okul Binası – Yenimahalle/ANKARA	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	23.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ergazi İmar Mahallesi, 13369 ada, 24 parselde kayıtlı, "6 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası"
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Kentkoop Mah., 1868 Sokak, No:11
TESPİT EDİLEN DEĞER	**45.000.000 TL (KDV hariç)**

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ergazi İmar Mahallesi, 13369 ada, 24 parselde kayıtlı, "6 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 6.420 metrekaredir. Ankara okul binası, 2 Bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olmak üzere

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2A
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

toplamda 6 kattan ibaret betonarme bina olup, gayrimenkulün tüm katları tek bir kiracı tarafından okul olarak kullanılmaktadır.

30 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 44.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 14 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 23 Aralık 2020 tarihli değerlemeye göre Ankara Okul Binası'nın değeri KDV hariç 45.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1.401.166 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Şanlıurfa Otel Binası

Şanlıurfa Otel Binası – Haliliye /ŞANLIURFA	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	21.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 12 ada, 39 parselde kayıtlı, "12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası"
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Şanlıurfa ili, Haliliye ilçesi, Atatürk Mahallesi Metoroloji Caddesi, No:19
TESPİT EDİLEN DEĞER	**40.330.000 TL (KDV hariç)**



Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 12 ada, 39 parselde kayıtlı, "12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 2.040,72 metrekare olan arsa üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu otelin bulunduğu Haliliye, Şanlıurfa ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olup, hala yoğun nüfus yapısına sahiptir. Bölge; Göbeklitepe, Balıklıgöl gibi sanat ve turizm için açısından önemli yapılara sahiptir

Şanlıurfa otel binasının, 9 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan raporuna göre gerçeğe uygun değeri 36.510.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak 10 Temmuz 2020 tarihinde devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 21 Aralık 2020 tarihli değerlemede Şanlıurfa Otel Binası'nın değeri KDV hariç 40.330.000 TL olarak belirlenmiş olup, gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, söz konusu gayrimenkulü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 121.398 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) – Fatih /İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	21.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1762 ada, 1 parselde kayıtlı olup, "Dokuz Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası"
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Haseki Sultan Mahallesi, Turgut Özal Caddesi, Bina No:7 Fatih/İstanbul
TESPİT EDİLEN DEĞER	**39.350.000 TL (KDV hariç)**

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1762 ada, 1 parselde kayıtlı, "Dokuz Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 1.000,95 metrekaredir.

Söz konusu gayrimenkulün 24 Şubat 2016 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 25.380.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e Ziraat Bankası tarafından 9 Kasım 2016 tarihinde ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Düzey Gayrimenkul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Aksaray Binası'nın değeri KDV hariç 39.350.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, gayrimenkulü Türkiye Sigorta ve Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 3.683.194 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 3.539.096 TL 2018: 2.589.976 TL).

Bahçekapı Postane Cad. Binası

Bahçekapı Postane Cad. Binası– Fatih /İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	10.11.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 parselde kayıtlı olup, "Altında Üç Mağazası Olan Kargir Vitali Hanı"
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	İstanbul, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Büyük Postane Caddesi, No: 15
TESPİT EDİLEN DEĞER	**39.070.000 TL (KDV hariç)**

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 parselde kayıtlı, "Altında Üç Mağazası Olan Kargir Vitali Hanı" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 378,50 metrekaredir. Bölgenin teknik alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve çarşı içlerinde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır.

Söz konusu gayrimenkulün 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 26.350.000 TL belirlenmiş

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 3
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

olup, Şirket'e Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak 10 Kasım 2016 tarihinde devredilmiştir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 10 Kasım 2020 tarihli değerleme raporuna göre Bahçekapı Postane Cad. Binası'nın değeri KDV hariç 39.070.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 2.364.925 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 2.786.682 TL, 2018: 2.173.372 TL).

Sarajevo Binası

Sarajevo Binası, yüzölçümü 10.098 metrekare olan arsa üzerinde, Street Zmaja od Bosne 47C, building SC2 Municipality Novo Sarajevo, 71 000 Bosna Hersek adresine kayıtlı olup, Ticari bina niteliğindedir.



Ziraat GYO'nun 11.11.2019 tarih ve 53/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile yurt dışında gayrimenkul yatırımı yapılmasına devam edilmesi projeksiyonu kapsamında, Ziraat Finans Grubu'nun Bosna Hersek'te faaliyet gösteren bankası ZiraatBank Bosna'nın genel müdürlük binasının, yerel bankacılık kanunları nedeniyle, bir bağlı ortaklık kurularak satın alınmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda 05.03.2020 tarihinde Ziraat GYO Sarajevo d.o.o. Ziraat GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olarak kurulmuş, 22.06.2020 tarihinde söz konusu binanın alımı gerçekleştirilmiştir. ZiraatBank Bosna'nın mevcut faaliyetleri için zemin ve ilk 7 katın yeterli olduğu, diğer katların üçüncü şahıslara kiralanarak ek kira geliri oluşturulmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

2 kapalı otopark, zemin kat ve 14 ofis katından oluşan binanın zemin ve ilk 7 katının kira sözleşmesi ZiraatBank Bosna ile yapılmıştır. Söz konusu kiralamaya ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

- ZiraatBank Bosna Aylık Kira: 133.910 BAM (KDV Hariç)
- 22.06.2020 (Kira başlangıç tarihi) ve 30.06.2021 dönemi için ZiraatBank Bosna'dan peşin 1.591.590 BAM peşin kira tahsil edilmiştir.

Halen boş olan 7 katın kiralanma işlemleri devam etmektedir.

Bosna Hersek'te yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerleme uzmanının düzenlediği 25 Ekim 2019 tarihli değerleme raporuna göre; söz konusu gayrimenkulün değeri 34.000.000 Bosna Hersek Markı olarak belirlenmiş ve Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü 16 Haziran 2020 tarihinde 117.767.213 TL (34.000.000 BAM) bedel ile satın alınmıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız gayrimenkul değerleme şirketi tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde hazırlanan değerleme raporuna göre Sarajevo Binası'nın değeri KDV hariç 161.715.177 TL'dir (35.170.000 BAM).

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1/3
Emlak Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4582

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, söz konusu gayrimenkulü ZiraatBank Bosna'ya kiraya vermiş olup, 2020 yılı içerisinde 2.640.796 TL kira geliri elde etmiştir.

Beşiktaş Binası
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 307 ada, 15 parselde kayıtlı, "Kargir İşyeri" nitelikli gayrimenkulün arsası 393,5 metrekare olup, söz konusu gayrimenkulün açık adresi, Sinanpaşa Mah., Köyiçi Cad., No: 8 Beşiktaş/İSTANBUL'dur.

Beşiktaş binasının yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı konut nitelikli yapılar ile 4-5 katlı kurumsal düzeyde ticari nitelikli yapılar yer almakta olup, söz konusu gayrimenkul Beşiktaş Kültür Merkezi, Sinanpaşa Cami, Dolmabahçe Sarayı Saat Müzesi, Beşiktaş İDO İskelesi gibi birçok farklı noktaya yakın mesafede bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan raporuna göre gerçeğe uygun değeri 34.500.000 TL belirlenmiş olup, söz konusu bina Şirket'e Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak 13 Temmuz 2020 tarihinde devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 30 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Beşiktaş binasının değeri KDV hariç 36.500.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkulün üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, ilgili binayı Ziraat Bankası ve Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.'ne kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu gayrimenkulden 702.000 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Kadıköy Rıhtım Binası
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 1 parselde kayıtlı, "Kargir Bina" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 477,50 metrekare olup, söz konusu binanın açık adresi Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, No:4 Kadıköy/İstanbul'dur.

Kadıköy Rıhtım Binasının konumlu olduğu bölgede oldukça çeşitli fonksiyonlar bulunmakta olup, konum itibarıyla daha çok ticari ve turizm ağırlıklı gelişmiş bir bölgedir. Gayrimenkulün yer aldığı bölge genelinde bulunan yapılarda zemin katlar genellikle ticaret vasıflı, üst katlar ise ofis, büro ve otel vasıflı kullanılmaktadır. Söz konusu bölge, ayrıca Kadıköy'ün simge bölgelerinden biri olup, anılan gayrimenkulün konumlu olduğu arsa Rıhtım Caddesi üzerinde yer almaktadır. Gün içi araç ve yaya yoğunluğu oldukça fazla olan bölgedeki bu yoğunluk maç günlerinde oldukça üst seviyeye ulaşmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün, 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan raporuna göre gerçeğe uygun değeri 25.410.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 18 Aralık 2020 tarihli değerlemeye göre Kadıköy Rıhtım Binası'nın değeri KDV hariç 36.100.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası' na kiraya vermiş olup, 31 Aralık

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2020 tarihi itibarıyla 2.607.044 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 2.563.977 TL, 2018: 1.941.466 TL).

Cağaloğlu Binası
İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 22 parselde kayıtlı, "Bahçeli Dükkân" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.286,20 metrekare olan arsa üzerinde bulunmakta olup, söz konusu binanın açık adresi Alemdar Mahallesi, Ankara Caddesi No:4 Fatih / İstanbul'dur.

Turistik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgede yer alan Cağaloğlu Binası, bütün olarak kullanılmakta olup, 2 bodrum kat, zemin kat ve 1. normal katta Ziraat Bankası Cağaloğlu şubesi bulunmaktadır. 2. ve 3. normal kat ise 10.11.2020 tarihi itibarıyla boş durumdadır.

Söz konusu gayrimenkulün 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 17.760.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından 10 Kasım 2016 tarihinde ayni sermaye olarak Ziraat GYO'ya devredilmiştir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 01.02.2021 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası'nın değeri KDV hariç 31.255.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.570.696 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.522.835 TL, 2018: 1.560.320 TL).

Galatasaray Binası
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tomtom Mahallesi, 318 ada, 22 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman, İki Dükkan" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 130,25 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Tomtom Mah., İstiklal Cad., No: 183 adresinde yer almaktadır.

Galatasaray Binası İstanbul'un en işlek yerlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde yer almakta olup, çevresinde benzer nitelikte 6-7 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ve 6-7 katlı işyeri-otel nitelikli binalar bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün, 10 Eylül 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 26.605.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Galatasaray Binası'nın değeri KDV hariç 29.265.500 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu gayrimenkulden 646.170 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yenişehir Binası
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 36 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkul 403 metrekare arsa üzerinde bulunmakta olup, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mah., Atatürk Bulvarı , No:62 adresinde yer almaktadır.

Yenişehir binasının bulunduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binaları yer aldığı şehrin merkezi konumunda olup, çevresinde Kızılay AVM, Güvenpark, Çankaya Belediyesi ve birçok kamu kurumu bulunmaktadır.

20 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 22.450.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 23 Aralık 2020 tarihli değerlemeye göre Yenişehir Binası'nın değeri KDV hariç 27.245.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 636.127 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Mecidiyeköy Binası
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parselde kayıtlı, "Altında Banka Olan Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 265,20 metrekare olup, adresi Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 83 Şişli / İstanbul'dur.

Söz konusu gayrimenkul, Mecidiyeköy mahallesi, Şişli ile Esentepe semtleri arasında ve Büyükdere Caddesi'nin iki yanında, ağırlıklı olarak kuzey kesiminde yer almakta olup, bölge kentin en yoğun konut, iş ve trafik merkezlerinden biridir. Mecidiyeköy binasında Ziraat Portföy ve Ziraat GSYO'nun genel müdürlükleri ve Ziraat Bankası'nın şubesi bulunmaktadır.

Mecidiyeköy Binasının, 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 21.610.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 18 Aralık 2020 tarihli değerlemeye göre Mecidiyeköy Binası'nın değeri KDV hariç 26.100.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, gayrimenkulü Ziraat Bankası, Ziraat Portföy Yönetimi, Ziraat Girişim Sermayesi Ortaklığı'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2.206.670 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.963.232 TL, 2018: 1.708.963 TL).

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 016 1594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çınarlı/İzmir Binası
İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada, 7 parselde kayıtlı, "Dokuz Katlı Kargir Depo" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.575 metrekare olan arsa üzerinde yer almakta olup, açık adresi İzmir, Çınarlı Mah. Anadolu Caddesi, No: 24'dür. Söz konusu bina Ziraat Bankası tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.675.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Çınarlı/ İzmir Binası'nın değeri KDV hariç 20.500.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 458.110 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Göztepe Binası
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 ada, 162 parselde kayıtlı, "İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 1.499 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkul Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mah., Mehtap Sokak No: 17, Zümrüt Çıkmazı Sokak No: 2 İSTANBUL adresinde yer almaktadır. Göztepe binasının yakın çevresinde benzer nitelikte yeni yapılmış 12-14 katlı ve 30-40 yıllık 3-4 katlı konut nitelikli yapılaşma bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 28 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.090.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 21 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme sonucunda Göztepe Binası'nın değeri KDV hariç 20.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Öz Finans İş Sendikası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 116.055 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)
İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parselde kayıtlı, "Kargir Banka Binası ve Arsa" nitelikli gayrimenkul 426 metrekare arsa üzerinde bulunmakta olup, Haseki Mahallesi, Turgut Özal Millet Caddesi, No:2 Fatih/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

24 Şubat 2016 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 14.090.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Düzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Aksaray Binası' nın değeri KDV hariç 20.168.250 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.626.055 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.482.619 TL, 2018: 1.083.090 TL).

Kızılay Binası
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1084 ada, 18 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 343 metrekaredir. Meşrutiyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:111 Çankaya / Ankara adresinde yer alan söz konusu gayrimenkulün 2 bodrum kat+zemin+2 katı T.C. Ziraat Bankası Kızılay Şubesi olarak kullanılmakta olup, diğer katları ise boş durumdadır.

Söz konusu gayrimenkulün 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.500.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Kızılay Binası'nın değeri KDV hariç 19.775.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 456.264 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Bornova Binası
İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada, 131 parselde kayıtlı, "Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 421,17 metrekare olan arsa üzerinde bulunmaktadır. Taşınmazın açık adresi Kazım Dirik Mah. Mustafa Kemal Cad. No:17 Bornova / İzmir'dir.

27 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 14.840.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Bornova Binası'nın değeri KDV hariç 19.005.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 386.573 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Antalya Binası
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpazarı Mahallesi, 12576 ada, 3 parselde kayıtlı, "Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 399 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahılpazarı Mah., Şarampol Cad., Ziraat Bankası Sit, No:68 adresinde yer almaktadır.

Antalya Binası, bölgenin en bilinen lokasyonunda Şarampol Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Şarampol Caddesi genel olarak zemin katlarda kafe/restoran ve perakende ticaretin ağırlıklı olduğu bir cadde özelliği göstermektedir. Cadde hem ticari açıdan önem arz etmekte hem de

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

toplu ulaşım ağlarının bağlantı noktası olması sayesinde yaya sirkülasyonunu sağlayan bir cadde olma özelliği taşımaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 29 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.730.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Antalya Binası'nın değeri KDV hariç 18.380.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 253.222 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Erzurum Binası
Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada, 14 parselde kayıtlı, "Bahçeli Kargir Ziraat Bankası" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 1.210,82 metrekare olan arsa üzerinde yer almakta olup, adresi Yakutiye ilçesi, Lalapaşa Mah., Polat Sok., No: 6 Erzurum'dur.

Söz konusu gayrimenkul kent merkezinde ticari açıdan oldukça hareketli bir konumda halk arasında Bankalarcaddesi olarak bilinen bölgede bulunmaktadır.

Erzurum binasının 19 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 15.150.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Erzurum binasının değeri KDV hariç 17.300.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 278.340 TL kira geliri elde etmiştir.

Adakale Binaları
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fidanlık Mahallesi, 1053 ada, 2 parselde kayıtlı, "Sekiz Daireli 2 Apartman ve Bir Dershaneli Bir Mektep" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 5.935 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkul Çankaya ilçesi, Fidanlık Mahallesi, Adakale Sokak, No:13, 15, 17 Ankara adresinde yer almaktadır.

Adakale binalarının yer aldığı bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu ve önemli kamu binalarının bulunduğu şehrin merkezi lokasyonlarındandır. Söz konusu gayrimenkulün yakın çevresinde Çankaya Belediyesi Hizmet Binası, Kurtuluş Parkı, Kızılay Metro İstasyonu gibi kamusal alanlar yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 9 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.624.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Adakale Binalarının değeri KDV hariç 16.940.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiralamış olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 460.020 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır.)

Cebeci Binası
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada, 6 parselde kayıtlı, "9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 408 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkul Çankaya ilçesi, Fakülteler Mah., Cemal Gürsel Caddesi., No:79 Ankara adresinde yer almaktadır.

Cebeci binası, ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Cemal Gürsel Caddesine cephelidir. Cadde üzerinde; çeşitli ticari faaliyet kolları yer almakta olup, ayrıca kurumsal firmalar yoğun olarak faaliyet göstermektedir.

Söz konusu gayrimenkulün 14 Ekim 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 12.900.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Cebeci Binasının değeri KDV hariç 14.055.000 TL olarak belirlenmiştir. Bodrum, zemin ve 1.kat Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı olarak kullanılmakta olup, 2.ve 7. katlar arasında yurt projesi geliştirilmektedir. Ziraat GYO, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu gayrimenkulden 161.220 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Şehremini Binası
İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi, 1849 ada, 6 parselde kayıtlı, "İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 225,50 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkul Fatih ilçesi, Topkapı Mah., Turgut Özal Millet Cad., No: 150 İSTANBUL adresinde yer almaktadır. Şehremini binasına yakın konumda Şehremini Polis Merkezi Amirliği, Geylani Tekkesi Camii, Pazartekke Tramvay Durağı bulunmakta olup, anılan gayrimenkulün güney cephesinde tramvay hattı bulunmaktadır.

29 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 12.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, anılan taşınmaz Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Şehremini Binasının değeri KDV hariç 12.600.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 264.126 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 908 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yenişehir Ihlamur Sokak Binası
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 7 parselde kayıtlı, "Betonarme Karkas Bina" nitelikli gayrimenkul Kızılay Mah., Ihlamur Sokak, No:3 Çankaya/Ankara adresinde yer almaktadır. Yenişehir Ihlamur Sokak Binası, yüksek ticari potansiyeline sahip Atatürk Bulvarı'na paralel Ihlamur sokakla cephelidir. Sokak üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup, söz konusu cadde üzerinde bankalar ve kurumsal firmalar bulunmaktadır.

15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.750.000 TL belirlenmiş olup, anılan taşınmaz Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Yenişehir Ihlamur Sokak Binası'nın değeri KDV hariç 12.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 248.400 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Tünel Binası
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescid Mahallesi, 302 ada, 5 parselde kayıtlı, "Dükkan, Apartman" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 61,50 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Asmalı Mescit Mah., General Yazgan Sok., No: 4 Beyoğlu /İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

Tünel binasının kuzey cephesinde Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, güney cephesinde Beyoğlu Tünel Tramvay Durağı bulunmaktadır. Söz konusu binanın bulunduğu bölge turist yoğunluğunun oldukça fazla olduğu bir bölgedir.

Söz konusu gayrimenkulün 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 4.450.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Tünel Binası'nın değeri KDV hariç 4.600.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Aykut Hasbal ve İlhami Bozkurt adlı kişilere kiraya vermiştir.

İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm)
İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada, 44 parselde kayıtlı gayrimenkul yüzölçümü 379 metrekare olan arsa üzerinde yer almaktadır. Toplam 9 bağımsız bölümlü ana gayrimenkulün "Mesken" nitelikli 8 bağımsız bölümü Ziraat GYO'ya aittir. Söz konusu gayrimenkulün açık adresi, Yenidoğan Mah., Abdi İpekçi Cad. No: 10, Daire No: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Bayrampaşa/İstanbul'dur. Anılan taşınmazın çevresinde benzer nitelikte 5-6 katlı konut ve işyeri nitelikli yapılaşma bulunmaktadır.

15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve 2 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1
(Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

raporlarında söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.112.000 TL olarak belirlenmiş olup, anılan taşınmaz Şirket'e 14 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre İstanbul Bayrampaşa Binası'nın değeri KDV hariç 4.325.000 TL olarak belirlenmiştir.

Karamürsel Binası
Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada, 19 parselde kayıtlı, "3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 789,99 metrekaredir.

Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 15.10.2019 tarihinde hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 3.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Karamürsel Binası'nın KDV hariç 4.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 82.560 TL kira geliri elde etmiştir.

Çankaya /Ankara Binası
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada, 8 parselde kayıtlı, "3 Mesken Daireli Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 830 metrekare olan arsa üzerinde bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul Ankara ili, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi sınırları içerisinde Ahmet Rasim Sokak ile Şölen sokak kesişiminde bulunan 38 Numaralı binadır. Güzeltepe mahallesi genel olarak 35-40 yıllık yapıların yer aldığı nezih, orta üst gelir grubuna ve orta yaş üstü kişilerin oturduğu bir yer olup, kira ve gayrimenkul satış değerleri oldukça yüksektir.

7 Şubat 2018 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 2.600.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat GYO anılan taşınmazı 20 Mart 2018 tarihinde 2.525.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Düzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Çankaya/Ankara Binasının değeri KDV hariç 3.800.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti 'ne kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 197.921 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 176.011 TL, 2018: 84.000 TL).

Şirket'in arsa portföyüne ait detaylar aşağıda yer almaktadır.

Bayraklı İzmir Arsaları
İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada, 4 ve 8 parsellerde kayıtlı, yüzölçümü 46.360 m² ve 33.385 m² olmak üzere toplam 79.745 m² olan gayrimenkuller, Adalet Mah., Manas Bulvarı ve Ozan Abay Caddesi (1140 Ada 4 ve 8 Parsel/Boş Arsa) Bayraklı/İzmir

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

adresinde yer almaktadır. İzmir depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilen arsalar üzerinde karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır.



27 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun toplam değeri 510.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, anılan taşınmazlar Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Bayraklı İzmir arsalarının değeri KDV hariç 565.355.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Arsası

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 6.298 metrekare olup, söz konusu arsa, Esentepe Mah., Büyükdere Caddesi, No:207 (1947 Ada 66 Parsel/Boş Arsa) Şişli / İstanbul adresinde yer almaktadır. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ilişkin fizibilite çalışmalarına devam edilmektedir.



ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu arsanın gerçeğe uygun değeri 265.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, arsa Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre İstanbul Levent Arsası'nın değeri KDV hariç 287.600.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Altunizade Arsası

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada, 69 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.887,03 metrekare olup, Barbaros Mah., Çiçekçi Bostan Sokak, No:4-6 (1812 Ada 69 Parsel) Üsküdar/İstanbul adresinde yer almaktadır. Söz konusu arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ilişkin fizibilite çalışmaları devam etmektedir.

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 20 Eylül 2019 tarihinde hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 13.100.000 TL belirlenmiş olup, anılan arsa Şirket'e 14 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak devredilmiştir.

Ziraat GYO; Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Altunizade Arsası'nın değeri KDV hariç 14.050.000 TL olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ziraat GYO "Rota Mavi Kartal Sitesi" ve "Pırlanta Sitesi"ni **stoklar** altında takip etmektedir.

Rota Mavi Kartal Sitesi: Şirket; portföyünde yer alan gayrimenkullerin niteliklerini çeşitlendirmek amacıyla, İstanbul İli, Kartal İlçesi, 108/1 pafta, 2710 ada ve 399 parselde kayıtlı, yüzölçümü 5.801,42 m² olan arsa üzerinde dükkân ve konutlardan oluşan ve henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi Sitesinde yer alan A, B ve C bloklarındaki toplam 140 adet bağımsız bölümü, 17 Ağustos 2017 tarihinde Ziraat Katılım Bankası A.Ş. garantörlüğünde Ziraat GYO ve APG İnşaat Yatırım A.Ş. (Yüklenici) arasında imzalanan "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile KDV dâhil toplam 62.700.000 TL karşılığında satın almıştır. Yapı kullanım izin belgesi alınmış projede, Şirket'e ait bağımsız bölümlerin tapu devirleri 16.06.2020 tarihinde gerçekleştirilmiş olup; satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde eksik ve kusurlu imalatların tamamlanması çalışmaları devam etmektedir. 2020 yılı içerisinde 44 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Pırlanta Sitesi: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 3410 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 8.774,32 m² olan arsa üzerinde A, B ve C bloklarda yer alan dükkân ve konutlardan oluşan projede, A blokta 179 adet, B blokta 121 adet ve C blokta 180 adet olmak üzere toplam 480 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Anılan projede 61 adet konut ve 9 adet işyeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde ayni sermaye yolu ile portföye dâhil edilmiştir. 31.12.2020 itibarıyla 70 adet bağımsız bölümün 58 adedi toplam 53.105.095 TL'ye satılmıştır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4894

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağlı Ortaklıkları

Ziraat GYO'nun tam konsolidasyon yöntemi uyguladığı bağlı ortaklıkları, Türkiye ve Bosna Hersek'te faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve ortaklık payları hakkında bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ziraat GYO Bağlı Ortaklıkları

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul Proje Geliştirme, Yatırım, İşletme ve Kiralama	100%	5.000.000 TL
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o	Bosna Hersek	Gayrimenkul Proje Geliştirme, Yatırım ve Kiralama	100%	34.931.112 KM (137.422.534,14 TL)

Ziraat İşletme Yönetimi Ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Ziraat İşletme Yönetimi 27.06.2019 tarihinde 5 milyon TL sermaye ile kurulmuş olup, Ziraat GYO, Ziraat İşletme Yönetimi'nin %100'üne sahiptir. Merkezi Ankara'da olan Ziraat İşletme'nin ana faaliyet konusu, her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli parselasyon işlemlerini yaptırmak; konut, iş, ofis alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmaktır.

Ziraat GYO; portföyünde bulunan Next Level AVM'yi 01.09.2020 tarihinde imzalanan sözleşme ile Ziraat İşletme'ye kiralamıştır. Ziraat İşletme bu sözleşme kapsamında Next Level AVM'nin kiracısı olup, AVM kiralama işlemlerini ve işletmesini yürütmektedir.

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo (Limited Şirket) Bosna Hersek'de 22.06.2020 tarihinde 34.931.112,80-KM sermaye ile kurulmuş olup; ana faaliyet konusu gayrimenkul alıp, satmak ve/veya kendi gayrimenkulünü veya kiraladığı herhangi bir gayrimenkulü kiraya vermek, işletmek, emlak acenteliği yapmak, kayıtlı faaliyet çerçevesinde dış ticaret hizmeti vermek, mal ve hizmet transferlerinde arabuluculuk yapmaktır. Şirket, Ziraatbank BH d.d.'nin kiracı olarak bulunduğu binanın kiralama ve işletme işlemlerini yürütmektedir. Ziraat GYO, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun %100'üne sahiptir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İş Ortaklıkları

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatı	50%	32.000.000 TL

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin ("Konkur İnşaat") ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat, 10.11.2006 tarihinde "Avio Telekomünikasyon, Bilişim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanıyla 50.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirket esas sözleşmesinin unvan, amaç ve konu ve sermayeye ilişkin maddeleri 09.03.2007 tarihli olağan Genel Kurul kararı ile tadil edilerek, şirket unvanı "Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir. Şirketin merkezi İstanbul ili, Ümraniye ilçesindedir. Konkur İnşaat'ın esas sözleşmesi 09.03.2007 tarihli olağan genel kurul kararı ile tadil edilerek, sermaye artırımıyla mevcut sermayesi 32.000.000 TL olarak tescil edilmiştir.

Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber, ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapılmıştır. Şirket, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki 16.000.000 TL sermaye karşılığı 160.000 adet hissesini 31.10.2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle devralmıştır. Söz konusu tutarın 76.160.535 TL'lik kısmı 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmı ise 2020 yılında ödenmiştir. Pendik Kurtköy de 291.300.000 TL değerinde 2 adet arsaya sahip olan Konkur İnşaat'ın henüz bir proje çalışması bulunmamaktadır. Konkur İnşaat, Ziraat GYO'nun finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir.

Hasılat kırılımı
Ziraat GYO'nun 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin konsolide ve konsolide olmayan finansal tabolarına göre hasılatının kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Konsolide Olmayan						
(TL)	**31.12.2018***	**Hasılat Payı**	**31.12.2019**	**Hasılat Payı**	**31.12.2020**	**Hasılat Payı**
Konut satış gelirleri	-	-	0	-	74.243.709	55%
Kira gelirleri	32.303.745	70%	43.168.479	99%	60.784.905	45%
Yurtiçi kira gelirleri	*32.303.745*	*70%*	*41.773.511*	*96%*	*55.486.264*	*41%*
Yurtdışı kira gelirleri	-	-	*1.394.968*	*3%*	*5.298.641*	*4%*
İşletme yönetim gelirleri	-	-	0	0%	0	0%
Mevduat faiz geliri	14.142.266	30%	356.768	1%	-	-
TOPLAM HASILAT	**46.446.011**	**100**	**43.525.247**	**100**	**135.028.614**	**100**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konsolide						
(TL)	31.12.2018*	Hasılat Payı	31.12.2019	Hasılat Payı	31.12.2020	Hasılat Payı
Konut satış gelirleri	-	-	-	-	74.243.709	51%
Kira gelirleri	32.303.745	70%	43.168.479	98%	63.425.701	44%
Yurtiçi kira gelirleri	*32.303.745*	*70%*	*41.773.511*	*95%*	*55.505.189*	*38%*
Yurtdışı kira gelirleri	-	-	*1.394.968*	*3%*	*7.920.512*	*5%*
İşletme yönetim gelirleri	-	-	416.149	1%	6.967.876	5%
Mevduat faiz geliri	14.142.266	30%	436.056	1%	-	-
TOPLAM HASILAT	**46.446.011**	**100**	**44.020.684**	**100**	**144.637.286**	**100**

** Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.*

Şirket'in toplam hasılatı içinde kira gelirlerinin önemli bir payı bulunmaktadır. Şirket'in aylık sabit bedelli 5 yıldan uzun süre kiralama yapması durumunda sözleşme süresinin ilk yıldan sonraki 4 (dört) kira yılında kira bedeli, bir önceki yıl kira bedeline artırımlı ödemenin yapılacağı ay itibariyle TÜİK tarafından ilan edilecek TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre) değişim oranında artırılarak hesaplanmaktadır. Ancak, Şirket'in tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No:48.1 sayılı Tebliği hükümleri gereğince, kira sözleşmelerinin her halükarda 5 yıldan uzun sürmesi halinde, her beş yılın sonunda yapılacak ekspertiz değerleri dikkate alınarak kira bedelinin yenilenmesinin zorunlu olduğu hükmü sözleşmelerde yer almaktadır.

31.12.2020 tarihinde sona eren döneme ait hasılat tutarının konsolide olmayan tablolara göre 48.343.660 TL tutarlık kısmı, konsolide tablolara göre ise 53.206.476 TL tutarlık kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Konsolide olmayan			
İlişkili Kuruluş	**Kira ve Yönetim Gelirleri (TL)**	**Faiz Gelirleri (TL)**	**Toplam (TL)**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	40.533.455	4.507.869	45.041.324
Ziraat Bank International AG	4.746.136	-	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	1.862.924	84.646	1.947.570
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	837.366	-	837.366
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	361.679	-	361.679
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.100	-	2.100
Toplam	**48.343.660**	**4.592.515**	**52.936.175**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konsolide			
İlişkili Kuruluş	**Kira ve Yönetim Gelirleri (TL)**	**Faiz Gelirleri (TL)**	**Toplam (TL)**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	42.757.575	4.507.869	47.265.444
Ziraat Bank International AG	4.746.136	-	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	2.640.796	-	2.640.796
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	1.862.924	178.912	2.041.836
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	837.366	-	837.366
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	361.679	-	361.679
Toplam	**53.206.476**	**4.686.781**	**57.893.257**

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:
Yoktur.

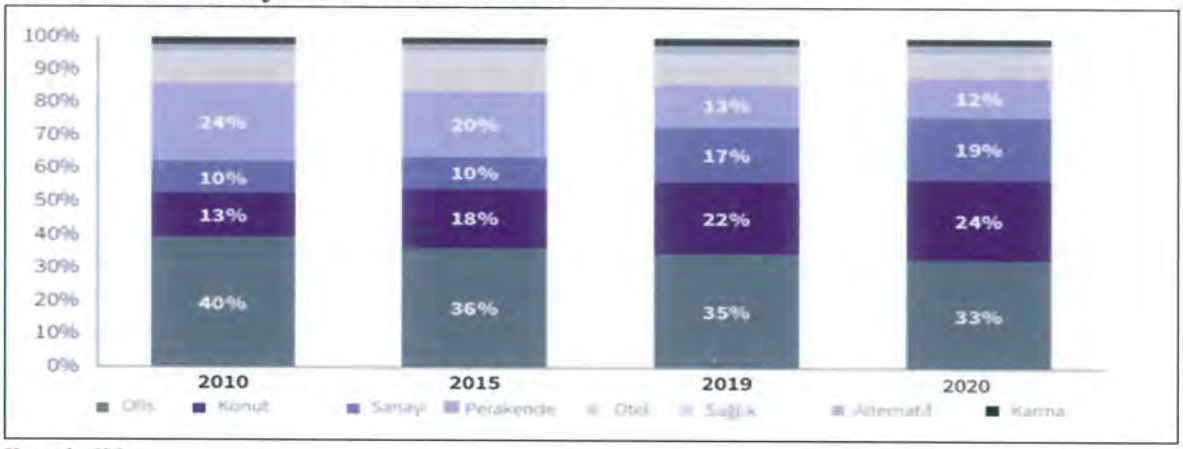
7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:
7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:
Bu madde kapsamında yer alan tüm sektörel bilgiler için JLL tarafından 2021 Mart ayında Ziraat GYO için hazırlanan Gayrimenkul Piyasası Görüş Raporu'ndan yararlanılmıştır. (https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu_final-pdf_520.pdf)

Global Gayrimenkul Piyasası Görünümü
Gayrimenkul Yatırımlarının Sektörel Dağılımı
Esnek arz-talep dinamiklerine sahip sektörlere ve gelir istikrarına doğru artan odaklanma, nüfus ve yaş odaklı olarak talep toplayan sektörlere doğru bir kaymayı tetiklemiştir. Bu anlamda bu trendden en fazla faydalanan sektörler lojistik, konut ve alternatif yatırımlar sektörü olmuştur. Lojistik ve konut sektörü düzenli gelirleri ile güçlenmeye devam etmektedir. Ofis sektörü, yatırımcıların global pazarlara yönelmesiyle az da olsa iyileşme göstermiştir. Fırsatları takip eden yatırımcı kitlesi daha yüksek riskli fırsatlar için arayışını sürdürmektedir. Bu arayışın özellikle gelirlerinde düzensizlik yaşayan otel ve perakende gibi sektörlere çok ihtiyaç duyulan likiditeyi getireceği beklenmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sektör Bazında Gayrimenkul Yatırımları



Kaynak: JLL

Ofis sektörü son 10 yılda sermayenin en çok ilgi gösterdiği ve en fazla likiditeyi kendine çeken gayrimenkul kullanımı olmuştur. 2010'dan bu yana küresel sermaye hareketlerinin %36'sı ofis mülklerine yönelik olmuştur. Şu anda ise ofis alanlarının gelecekte oynayacağı rol ciddi anlamda test edilmektedir. 3Ç 2020, 3Ç 2019'la karşılaştırıldığında ofis yönelik yapılan yatırımlar %44 düşerek 47 milyar dolarla kapanmıştır. 3Ç 2020 sonuna kadar olan yatırımlar, bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ise %37 düşüş göstermiştir. İlerleyen yıllarda esnek çalışmanın artacağı ve ofis alanların fiziki imkânları ve fonksiyonlarının evrimleşip yeniden tanımlanması beklenmektedir.

Pandeminin zirvesinde mağaza perakendeciliğinin de kapanmalar sebebiyle sekteye uğramasıyla e-ticaret hiç olmadığı kadar hayatın içine girmiştir. Genel yatırım hacminde daha büyük düşüşlere rağmen lojistik sektörüne olan yatırımlar yılsonu itibariyle %21 oranında bir düşüş göstermiştir. Dünya çapında her alt bölgede ise lojistik sektörüne yapılan genel yatırım %17 ile %31 arasında değişmektedir.

Global anlamda küresel konut yatırımları, toplam yatırımlarla paralel olarak 2019 yılında %27 oranında azalmıştır.

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Genel Görünümü

İnşaat sektörü Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi çıktı ilişkisi içerisinde olması ve yurtdışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle, inşaat sektörü ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir. Gayrimenkul piyasası, ülkemizin genel ekonomik ve demografik değişimlerinden direkt olarak etkilenen bir yapıya sahiptir. Artan nüfus ve iç göçler belirli bölgelerde piyasayı hareketlendirirken, ekonomideki dalgalanmalar genel olarak daralmalara neden olmaktadır. Tek kullanıcıya yönelik konutlar, çok kullanıcıya yönelik konutlar, ofis ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, turistik tesisler ve oteller, sanayi tesisleri gayrimenkul sektörünün alt segmentleri arasında yer almaktadır.

Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle sektör finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

Türkiye'de ekonomik alanda yaşanan iyileşme ve gelişmeler tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de büyüme yönünde desteklemekte ve buna bağlı olarak da gayrimenkul sektörü gelişmesini sürdürmektedir. Bu gelişme hem konut hem de ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır. Buna paralel olarak bir yandan nitelikli şehirlerin oluşturulması ihtiyacı diğer yandan sürdürülebilir ve kaliteli yaşam alanlarına duyulan gereksinim ile birlikte Türkiye'de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme sürecine girmiştir. Gayrimenkul sektörü sayısal büyüklükler ile ölçülen büyümesinin yanı sıra nitelik yönünden de gelişmesinin değerlendirileceği bir aşamaya ulaşmış bulunmaktadır.

Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan haneler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü giderek uluslararası nitelik kazanırken konut ve ticari gayrimenkuller için düzenli piyasalar oluşmaktadır. Buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yerli ve yabancı aktörlerin yatırımları da genişlemektedir.

Sektör özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun alım kararını önemli ölçüde hızlandırmaktadır.

İnşaat firmalarının uzun vadeli güçlü bir finansman modeli ile desteklenmesi benzer satış modellerinin çoğalmasını sağlayarak, talebin arz ile buluşmasını kolaylaştıran önemli bir unsurdur.

İnşaat sektörünün dünya genelinde kabul gören en önemli alt kırılımı, gerek hane halkı tarafından bir yatırım aracı olarak görülmesi, gerekse de beslediği alt sektörler sebebiyle konut sektörüdür. Diğer yandan, konut sahipliği toplumsal açıdan da büyük öneme sahip bir olgudur. Ülkemizde konut sektörü, içinden geçtiği zorlu döneme rağmen orta-uzun vadede büyük potansiyel barındırmaktadır.

Türkiye Gayrimenkul Yatırım Pazarı, COVID-19 salgını nedeniyle dünya piyasalarıyla benzer bir dönem geçirmiştir. Alternatif yatırım kaynaklarının yüksek getiri sunması ve sıkılaşan para politikasının etkisiyle kira getirili mülk arayışındaki yatırımcı adaylarının özellikle yaz aylarında bekle-gör stratejisini benimsediği görülmüştür. Söz konusu yatırımlarda güvenilir kiracı ve sürdürülebilir sözleşme koşullarının mülkün değerini arttırdığı göz önüne alındığında, salgın tedbirlerinin sona ermesiyle tek ve uzun süreli kiracı barındıran mülklerin yeniden ciddi bir talep görmesi beklenmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2/2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sektörel Veriler

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları verilerine göre, 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 artış göstermiştir. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



2020 yılının ilk dokuz ayında yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına bakıldığında en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Türkiye Konut Pazarı Görünümü

Gelecek öngörülerinde ulaşım ve büyük ölçekli kentsel altyapı projelerinin katkısının büyük olacağı tahmin edilirken, son 15 yılda Türkiye konut pazarının ciddi oranda büyüdüğü de görülmektedir. Talebi şekillendiren başlıca konular aşağıda sıralanmıştır.

- Nüfus Büyümesi ve Kentsel alanlara Göç
- Yeni Konuta Geçme Talebi
- Riskli Yapıların Yenilenmesi ve Kentsel Dönüşüm
- GSYH Artışı
- Kadınların iş gücüne katılımı
- Devlet Güvencesi
- Ön Finansman
- İpotekli Konut Kredisi

Türkiye'deki konut pazarı; nüfus artışı, devam eden göç, artan kentleşme, deprem yönetmeliğine uygun binaya geçme isteği, harcanabilir gelir artışı ve uygun fiyatlı finansman olanağı gibi etmenlerin harmanlanması ile beslenen talep faktörüne göre şekillenmektedir.

Ulusal adres veri tabanına göre, 2017 yılı itibariyle, Türkiye'de toplam 32,7 milyon adet konut bulunmaktadır. 2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı'na göre, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nde kayıtlı toplam konut sayısı 2020 Eylül sonu itibarıyla 38,4 milyon adettir. Konut sayısındaki bu 5,7 milyonluk artış yılda %5,5'ik büyümeye karşılık gelmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sokak No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



02.06.2020 tarihinden itibaren kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkânları özellikle konut satış rakamlarında artışa ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankaların gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere ve salgının seyrine bağlı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

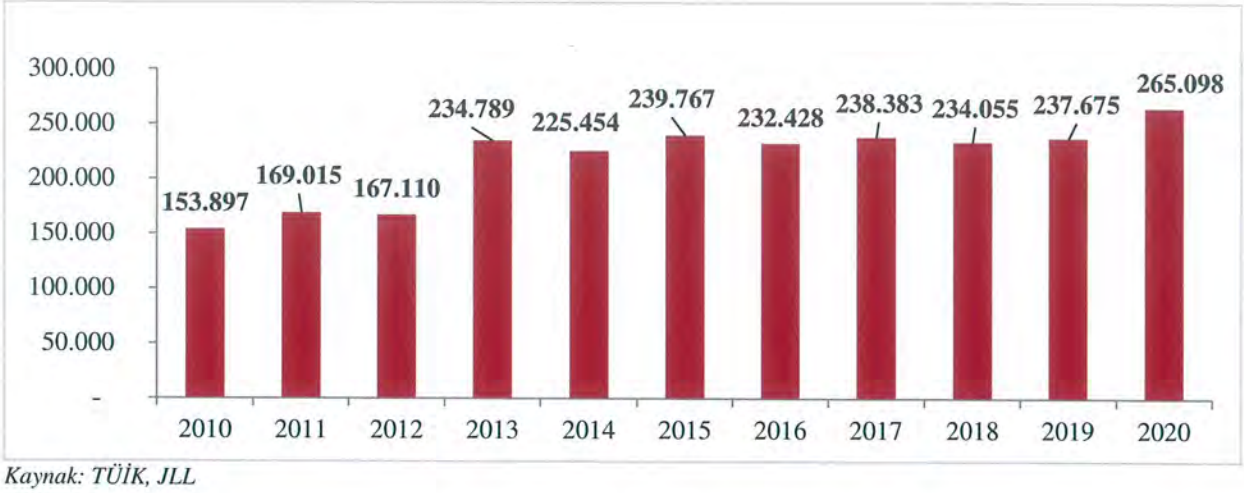
İstanbul, Türkiye'nin açık ara en gelişmiş gayrimenkul piyasasına eve sahipliği yapmaktadır. Bunda kentin dinamik nüfusu, her yıl ortalama %1,5'luk artış hızı, hane halkı sayısında küçülme, konutun bir yatırım aracı görülmesi gibi faktörler etkili olmaktadır.

Ek olarak kent, büyük ölçüde şehir merkezindeki yoğunluğun artması ve arsa fiyatlarının baskı altında kalması nedeniyle büyük bir dönüşüm geçirmektedir. Konut piyasası, şehir merkezine yakın bölgelerde artan sayıda lüks konut projesine tanık olurken, toplu konut projeleri daha çok arsa geliştirme potansiyeli ile şehir merkezinin dışında geliştirilmektedir. Diğer yandan kentsel dönüşüm yasası ile parsel ölçeğinde yenilenme de yeni konut stokunu ortaya çıkarak talepler içerisinde yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul'da yıllara göre konut satışları (adet)



Kaynak: TÜİK, JLL

TÜİK verilerine göre, son üç senede gerçekleşen konut satışları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Son yıldaki Türkiye ve İstanbul da konut artış oranı sırasıyla %11 ve %12 şeklinde olup paralellik göstermektedir. İstanbul'da satılan konutların ülke içindeki oranı %17,7 olup, son üç yılda da benzer seviyelerdedir.

Türkiye ve İstanbul Konut Satışları

		2018	Payı	2019	Payı	2020	Payı
Toplam Konut Satışı	**Türkiye**	**1.375.398**		**1.348.729**		**1.499.316**	
	İstanbul	234.055	*17,0%*	237.675	*17,6%*	265.098	*17,7%*
Birinci El İpotek Kredili	**Türkiye**	**125.389**		**112.774**		**183.987**	
	İstanbul	22.912	*18,3%*	18.979	*16,8%*	29.515	*16,0%*
İkinci El İpotek Kredili	**Türkiye**	**151.431**		**219.734**		**38.935**	
	İstanbul	26.294	*17,4%*	3.684	*16,8%*	74.755	*19,2%*
Birinci El Diğer Satışlar	**Türkiye**	**526.183**		**398.908**		**285.753**	
	İstanbul	88.318	*16,8%*	73.402	*18,4%*	4.837	*16,9%*
İkinci El Diğer Satışlar	**Türkiye**	**572.395**		**617.313**		**640.226**	
	İstanbul	96.531	*16,9%*	108.454	*17,6%*	112.558	*17,6%*

Kaynak: TÜİK

İstanbul'da konut yatırımlarının artışını destekleyen koşullar şöyle sıralanabilir:

- Nüfusu en büyük şehir, son 3 yıla göre yıllık %0,95 oranındaki artış
- %100 kentleşme oranı
- Kişi başı geliri en yüksek ikinci şehir
- Türkiye'nin en gelişmiş gayrimenkul pazarı
- Bölgesel altyapı-ulaşım projeleri yatırımı
- Türkiye'nin en büyük yüklenici ve geliştiricilerin ilgi odağı
- En fazla lüks konut projesi, markalı konut yatırımı
- Kentsel yeni gelişim alanları

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

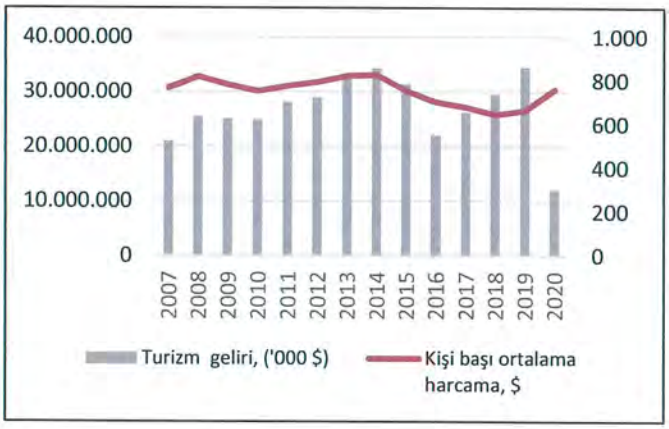
Türkiye Turizm Pazarı Görünümü

Türkiye'de turizm ve otel pazarı, 2015 yılı sonuna kadar iyi bir trend yakalamış, 2016 yılının ilk yarısında Rusya ile ilişkilerin kötüleşmesi ve ardından 2016 Temmuz ayındaki kalkışmanın yanı sıra Türkiye-Suriye sınırındaki çok sayıda terör saldırısı ve jeopolitik çalkantı nedeniyle düşüş eğilimini sürdürmüştür.

2017'den sonra iyileşme gösteren Türkiye Turizm Piyasası, 2020'ye kadar yabancı ziyaretçi sayısı, ortalama günlük oda fiyatı ve odabaşına düşen gelir gibi performans parametrelerinde de iyi bir görünüm sergileyerek gelişme trendini devam ettirmiştir.

Türkiye Turizm Gelirleri ve Ziyaretçi Sayıları*





Kaynak: TÜİK, JLL

(*) 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4. çeyrekleri kapsamaktadır. Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Türkiye Sehayat Acentaları Birliği istatistiklerine göre, 2020 itibariyle Türkiye genelinde konaklama tesisi sayısı 13,382 olup, toplam yatak kapasitesi ise 1.75 milyondur. Yatak arzının %67'si bakanlık belgeli tesislerde karşılanmaktadır.

Türkiye Konaklama Tesisi Envanteri, 2020

	İşletme Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesislerde Ortalama Oda Sayısı
Bakanlık İşletme Belgeli	4.053	473.895	992.544	117
Bakanlık Yatırım Belgeli	727	85.228	183.992	117
Belediye Belgeli	8.602	253.268	575.315	29
Toplam	**13.382**	**812.391**	**1.751.851**	**61**

Kaynak: TÜİK, Kültür ve Turizm Bakanlığı, JLL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye Perakende Pazarı Görünümü

Geçtiğimiz 10 yıllık süreçte Türkiye organize perakende pazarı kayda değer bir gelişim göstererek, organize perakende stoku yaklaşık 2 milyon m^2'den 2020 yılsonu itibariyle 13,6 milyon m2'ye ulaşmıştır. Türkiye perakende pazarının kayda değer büyümesinde geniş tüketici pazarı, yoğun genç nüfus, hızlı bir şekilde yükselen satın alma gücü ve modernleşen tüketici davranışlarının etkisiyle meydana gelen yüksek perakende talebi etkili olmuştur.

Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m^2 seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m^2 inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m^2 seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m^2 kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m^2 perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m^2 üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: GYODER

4Ç 2020 itibariyle İstanbul'da konumlanan 133 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı (TKA) yaklaşık 5 milyon m^2'yi aşmıştır. Şehirdeki alışveriş merkezi gelişiminin 2020 ile 2023 yılları arasında güçlü bir gelişim göstereceği beklenirken 2023 yılının sonunda 146 alışveriş merkezinin 5,5 milyon m^2 stoku aşması öngörülmektedir.
Ankara, İstanbul'dan sonra organize perakende arzı bakımından Türkiye'nin en büyük ve en gelişmiş ikinci perakende pazarı konumundadır.

Ankara, Türkiye organize perakende pazarının yaklaşık %13,6'sını temsil etmektedir. Ankara'daki alışveriş merkezi gelişimi, 2010 yılından bu yana önemli ilerleme kaydetmiştir. 2010 yılı sonunda 27 alışveriş merkezinde toplam 1.011.207 m^2 kiralanabilir alana sahip olan Ankara, 2020 4. çeyrek itibarıyla 44 alışveriş merkezinde 1.686.964 m^2 kiralanabilir alana ulaşmıştır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Alışveriş Merkezi Gelişimi: TKA & Birim

		Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam
İstanbul	Birim	133	13	**146**
	TKA (m²)	5.094.890	434.486	**5.529.376**
Ankara	Birim	44	2	**46**
	TKA (m²)	1.686.964	57	**1.743.964**
Diğer Şehirler	Birim	270	14	**284**
	TKA (m²)	6.809.293	466.417	**7.275.710**
Türkiye	Birim	447	29	**476**
	TKA (m²)	13.591.147	957.903	**14.549.050**

*2022'nin sonu itibariyle tamamlanması beklenmektedir.
Kaynak: JLL

Türkiye 83,6 milyon nüfusuyla Avrupa'nın nüfusu en yüksek 3. ülkesi olmasının yanında 2040 yılına dair yapılan tahminlerde nüfusun 100 milyona ulaşacağını öngörmektedir ve satın alma gücünün kayda değer bir artış göstereceği beklenmektedir. Söz konusu konu başlıkları orta vadeden uzun vadeye uzanan süreçte perakende talebini olumlu etkileyecek başlıca faktörler olarak öne çıkmaktadır. Ortanca yaşın 32,7 olduğu genç nüfus Türkiye perakende pazarının Avrupa'daki pazarlar arasında en çok gelişim gösterme potansiyeline sahip pazar olarak konumlanmasını sağlamaktadır.

Türkiye Ofis Pazarı Görünümü

İstanbul'da ofis alanlarını gelişimi 1990'ların ilk yıllarına dayanmaktadır. Önceleri İstanbul ile sınırlı olan çok katlı yapı gelişimi son yıllarda Ankara ve İzmir gibi diğer başlıca şehirlerde de ortaya çıkmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir Türkiye'de en gelişmiş A sınıfı ofis pazarına sahip illerdir.

İstanbul, faaliyette bulunan çok sayıdaki yerli ve uluslararası kurumlarla Türkiye ofis pazarının en gelişmiş ilidir. İstanbul ayrıca, Orta Doğu ve Kuzey Afrika ile Bağımsız Devletler Topluluğu bölgelerinde hizmet veren şirketlere bölgesel operasyon merkezi olarak rol oynamaktadır. İstanbul 5,4 milyon m² A sınıfı ofis ile Avrupa'daki pazarlarla karşılaştırıldığında sınırlı A sınıfı ofis stokuna ev sahipliği yapmaktadır. Öncelikle, Türkiye'de A Sınıfı ofis için kesin bir tanım olmamakla beraber aşağıda yer alan kriterler A Sınıfı ofis binaları için temel özellikler olarak nitelendirilmektedir.

- Minimum 900-1,200 m² kat alanı
- Merkezi ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemi
- Profesyonel bina yönetimi
- Yeterli kapasitedeki yük ve yolcu asansörleri
- Ofisin büyük çoğunluğunun gün ışığından faydalanmasını sağlayan çağdaş tasarım
- Yeterli sayıda araba park yeri
- Lobi ve tuvalet gibi ortak alanların çağdaş tasarıma ve verimliliğe sahip olması
- Asgari %75 Net/Brüt oranı (kulelerde bu oran bir miktar az olabilir)

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 958 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul Ofis Pazarı Görünümü

İstanbul ofis piyasası öncelikli olarak Avrupa yakasında Büyükdere Caddesi etrafında, çok katlı iş merkezi binaları olarak gelişmeye başlamış, zamanla ileri teknolojili daha yüksek katlı ofislere dönüşerek bu bölge çevresinde gelişmeye devam etmiştir.

İstanbul A Sınıfı ofis arzı, Avrupa yakasında Büyükdere Caddesi boyunca Levent-Etiler, Gayrettepe-Şişli ve Zincirlikuyu-Maslak bölgelerinde yer alan Merkezi İş Alanı (MİA) olarak adlandırılan bölgede yoğunlaşmıştır. Levent, ulaşım ve altyapı imkânı ile barındırdığı kaliteli ofis stoku sebebiyle en prestijli ofis bölgesi olarak nitelendirilmektedir. Havalimanı bölgesi ile Kağıthane dolayları da Avrupa yakasının ikincil ofis bölgesi olarak ön plana çıkmaktadır. Asya yakasında yer alan Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ataşehir ikincil ofis bölgeleri olarak nitelendirilmektedir. Asya tarafındaki Ümraniye ise gelişmiş ulaşım ağı, düşük ofis kiraları ve kiracıların istediği özelliklere göre proje geliştirilmesine elverişli olan geniş emlak ve arsa mevcudiyeti sayesinde MİA ile rekabet etmektedir. Özellikle tüketici ürünleri, sağlık ve ulaşım sektörlerinde hizmet veren bazı şirketler son yıllarda Asya tarafına taşınmışlardır. Ümraniye, ofis piyasasının gelişimi, 2005 sonrası yeni A sınıfı ofis projeleri geliştirilmeye başlanmasının ardından bu arza cevap olarak bölgede talebin güçlenmesi ile başlamıştır. Zamanla bölgenin toplu taşıma ağına entegrasyonun sağlanması ve MİA'na göre daha düşük kira seviyesi sunuyor olması bu alt pazarın güçlenmesini sağlamıştır. Ataşehir, son yıllarda gelişen bir ofis alt pazarıdır. A Sınıfı ofis stoku şu an için sınırlıdır ancak özelikle İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bölgedeki gelişmekte olan arza katkıda bulunacaktır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'yle yaklaşık 1,45 milyon m² ofis stokunun ortaya çıkması beklenmektedir. Projenin sadece bulunduğu hinterlandın değil, tüm İstanbul'un ofis piyasasında arz- talep dengesini değiştirebilecek nitelikte stok sunmaktadır.

Aşağıdaki tablo İstanbul'daki mevcut ve gelecek A Sınıfı ofis arzını göstermektedir.

Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

	Alt Pazar		Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam
Avrupa	**MİA**	Birim	88	3	91
		TKA (m²)	1.923.031	184.400	2.107.431
	MİA Dışı	Birim	55	2	57
		TKA (m²)	1.620.435	165.000	1.785.435
Asya		Birim	111	13	124
		TKA (m²)	2.097.545	1.595.600	3.693.145
Toplam		Birim	254	18	272
		TKA (m²)	5.641.011	1.945.000	7.586.011

*Kaynak: JLL, 4Ç 2020, *2023 sonu itibari ile bitmesi planlanan*

Q4 2020 itibariyle İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku 5,64 milyon m² seviyesine ulaşmıştır. Ofis pazarındaki yıllık TKA artışı en yüksek değeri 2017 yılında %10,5 iken, 2020 yılında hiçbir proje tamamlanmadığından %0 olarak kaydedilmiştir. 2017-2020 arasındaki A sınıfı ofis stok artışı %5,5 seviyesindedir.

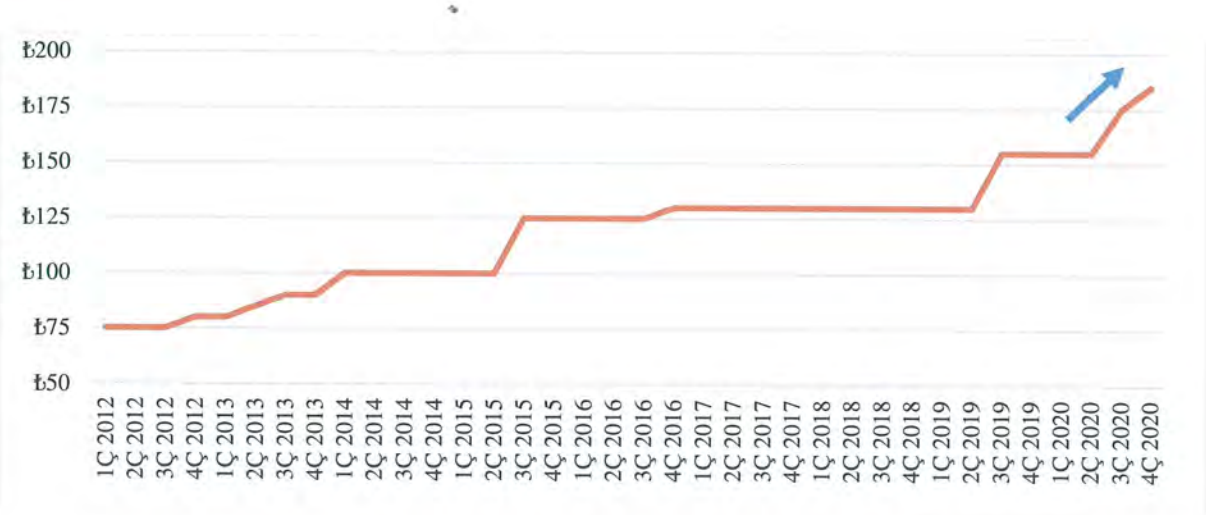
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kira Görünümü

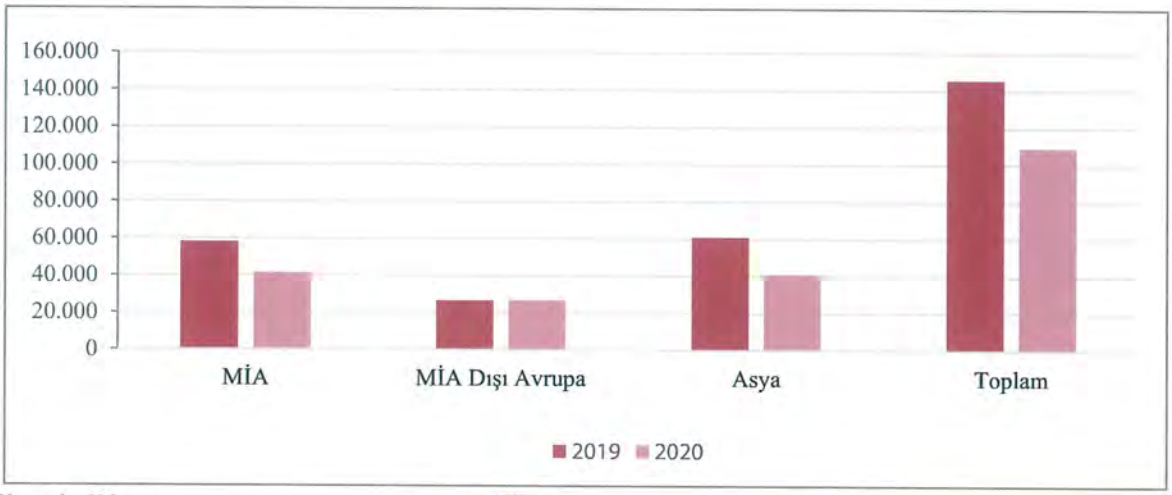
Büyükdere Caddesi boyunca yer alan MİA'da istenen en yüksek kiralar 2012'den beri 45 USD/m²/ay bandında iken talep daralması nedeniyle 2016'nın son çeyreğinde birincil kira 40 USD/m²/ay seviyesine, 2017 sonunda ise 30 USD/m2/ay seviyesine gerilemiştir. İstanbul'daki birincil kira seviyesi 2018 yılı 3. çeyreğinde 25 USD/m2/ay'a kadar gerilemeye devam ederken son çeyrekte "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 nolu Karara İlişkin Tebliğ" ile birlikte Türkiye'de yerleşik şirketlerin döviz cinsinden ve dövize endeksli sözleşmeler yapılması engellenmesi ile birlikte bu tarih itibari ile USD bazında ölçümde 2019 ikinci çeyreğine kadar bu seviyede devam etmiştir. İstanbul birincil kira seviyesi yıllara göre değişimi USD ve TL olarak aşağıdaki grafikte verilmiştir.

İstanbul Birincil Kira (TL/m²/ay)



Kaynak: JLL

İstanbul Kiralama İşlemleri Hacmi (m²)



Kaynak: JLL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2019 yılı ile karşılaştırıldığında 2020 yılındaki toplam kiralama işlemleri %45 düşüş göstermiştir. 2020 yılındaki kiralamaların %38 pay ile MİA bölgesinde, %37,5 pay ile Asya alt bölgesinde gerçekleşmiştir, bu durum İstanbul ofis pazarında Asya yakasında yer alan binalara karşı artan talebi göstermektedir.

Ankara Ofis Pazarı Görünümü

Ankara ofis pazarı, İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en gelişmiş ofis pazarı konumundadır. Ankara Türkiye'nin başkenti olduğu için ofis kiracılarının büyük çoğunluğu kamu kurum ve kuruluşlarından oluşmaktadır. Buna ek olarak, kamu kurumlarıyla iş yapmayı tercih eden veya genel olarak devlet ihalelerine ilgi duyan şirketler Ankara'da yer alma eğilimindedir. Ankara'daki ofis bölgeleri Merkezi İş Alanı (MİA), Eskişehir Yolu ve Konya Yolu üzerindedir. Geleneksel MİA ise Çankaya bölgesindeki Ulus, Bakanlıklar, Kızılay, Bahçelievler ve Kavaklıdere bölgesidir. Çankaya ilçesinde bulunan Balgat, Çukurambar, Söğütözü ve Mustafa Kemal bölgeleri de A sınıfı ofis stokunun önemli oranda artmasıyla yeni MİA olarak değerlendirilmeye başlanmıştır.

Aşağıdaki tablo Ankara'daki mevcut ve gelecek A Sınıfı ofis arzını göstermektedir.

Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

Alt Pazar		**Aktif**	**İnşaat Halinde**	**Toplam**
Yeni Stok MİA	Birim	55	1	56
	TKA (m²)	1.110.760	192.000	1.302.760
Eski Stok MİA	Birim	44	2	46
	TKA (m²)	180.552	534.000	233.952
Mia Dışı Ofis Stoku	Birim	28	2	31
	TKA (m²)	325.809	62.473	580.282
Toplam	**Birim**	**127**	**5**	**132**
	TKA (m²)	**1.617.121**	**307.873**	**1.924.994**

Kaynak: JLL

İzmir Ofis Pazarı Görünümü

Türkiye'nin ve Ege Bölgesi'nin en önemli ticaret ve liman kentlerinden biri olan İzmir, gelişmiş altyapı ve ulaşım olanakları ile ofis pazarı bakımından yatırımcılar için büyük bir potansiyel taşımaktadır. Türkiye A sınıfı ofis piyasasında İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra en büyük pazardır.

İzmir'de ofis bölgeleri Konak çevresi ve son yıllarda yeni projeler ev sahipliği yapan Bayraklı bölgesinde yoğunlaşmaktadır.

Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

Alt Pazar		**Aktif**	**İnşaat Halinde***	**Toplam**
Yeni Stok- MİA	Birim	23		23
	TKA (m²)	294.539	-	294.539
Eski Stok MİA	Birim	8	3	11
	TKA (m²)	109.521	138.360	247.881

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mia Dışı Ofis Stoku	Birim	7	1	8
	TKA (m²)	49.023	38.000	87.023
Toplam	**Birim**	**38**	**4**	**42**
	TKA (m²)	**453.083**	**176.376**	**629.443**

Kaynak: JLL

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 2011 yılının Mart ayında onayladığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde İzmir'in "Yeni Kent Merkezi", Liman-Salhane-Turan Bölgeleri olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda Merkezi İş Alanı (MİA) bu bölge olarak ilan edilmiştir ve İzmir Adliyesi'nin tamamının Bayraklı'ya taşındığı bilinmektedir. Özellikle Bayraklı bölgesinde 'Yeni Kent Merkezi' olarak tanımlanan bölgede eski fabrika alanlarının karma kullanımlı ofis-rezidans-alışveriş merkezi projelerine dönüştürülmesi, nitelikli ofis arzı yaratma anlamında bu bölgeleri cazip kılmaktadır. Böylece İzmir, Ankara ve İstanbul gibi metropollerde aktif olan geliştiricilerin de hedef bölgesi olmaya başlamıştır.

Diğer

Antalya ofis pazarı ikincil pazar olarak değerlendirilmekte olup, üç büyük ilde olduğu gibi yukarıda belirtilen A sınıfı ofis kriterlerini çoğunlukla sağlamamaktadır. Dolayısıyla ilin ofis piyasasını genel olarak mevcut iktisadi faaliyetlere bağlı olarak onların ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmektedir. Antalya'da özellikle geleneksel merkez dışında yeni ofis projeleri ise genellikle çok katlı olmayan müstakil plazalardan oluşmaktadır. Ofis projelerinin genellikle şehir merkezinde, Konyaaltı ve Lara bölgelerinde yoğunlaştığı gözlemlenmiştir.

Erzurum ilinin ekonomisi basta tarım olmak üzere hizmet ve inşaat sektörüne dayanmaktadır. İlde imalat sanayi yeterince gelişmemiş ve henüz istenen düzeye ulaşmamıştır. Faal nüfusun %80'i tarım, hayvancılık, ormancılıkla uğraşmaktadır. Erzurum ili iş merkezi Orhan Şefiksoy Caddesi çevresinde konumlanmaktadır. Aynı zamanda bankalar caddesi olarak da anılan bölgede en önemli iş merkezlerini bankaların genel müdürlük binaları oluşturmaktadır. Genel olarak ofis alanları kat bazında satış yaygın olduğu görülmektedir.

Kahramanmaraş, ekonomisi tarıma ve tarıma dayalı imalât sanayi ile ticarete dayanmaktadır. Kentte dün 4 adet OSB yer almaktadır. Nüfusun büyük bir çoğunluğu tarım, ormancılık ve hayvancılıkla uğraşmaktadır. Kahramanmaraş il genelinde ofis kullanımları Merkez ilçede Dulkadiroğlu ve Onikişubat Mahalleleri ile Elbistan ilçe merkezinde bulunmaktadır. Mevcut durumda kentin ofis stoku nitelikli olarak değerlendirilmemektedir. Kentin ekonomisinin gelişmesi ile birlikte apartman veya eski iş merkezlerinde konumlu mevcut firmaların yapılacak olan yeni ofis arzına taşınabileceği düşünülmektedir.

Muğla ili ekonomisi turizm, sanayi ve tarıma dayalı olup, sanayi kuruluşlarının %80'i devlet kuruluşudur. Bodrum ilçesi son yıllarda tüm yıl yaşamın artış gösterdiği, nüfusun artması ile birlikte ticari faaliyetlerinde arttığı bir ilçe olarak karşımıza çıkmaktadır. Bodrum ilçesinde, mevcut stok, ofis piyasasının kurumsal hizmet için yüksek katlı binalara dayalı olmadığını, daha ziyade temelde merkezde konut alanlarından dönüştürülmüş ofis alanları ile merkezi akslar üzerinde butik ofisler olduğunu göstermektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kocaeli gelişmiş otomotiv ve kimya endüstrisi ile birlikte, kıyılarında yer alan aktif limanları ile uluslararası pazarlara hizmet etmekte olan bir lojistik merkezi olarak kabul edilmektedir. Şehirdeki ofis pazarında hem kiralama hem de satış pratiğinin yaygın olduğu görülmektedir. Bölgedeki ofis alanlarının ya küçük m²'lerde ya da komple bina şeklinde satışı ve kiralaması yapılmaktadır. Şehirde genel olarak A sınıfı ofisler yer almamakta, B ve C sınıfı ofisler dikkati çekmektedir. Satışa konu olan ofis binalarının çoğunun yeni bina olması ile bağlantılı olarak, inşaat kalitesinin de yüksek olması, bölgede geliştirici tarafında kurumsal kullanıcı profilini arttırmaya yönelik bir talebin olduğunu işaret etmektedir.

Frankfurt Ofis Pazarı Görünümü
Frankfurt, Almanya'nın en önemli ofis pazarlarından biridir. Mevcut durumda Frankfurt şehrinde toplam A sınıfı ofis arzı 11,63 milyon m^2 olup, 2019 ile karşılaştırıldığında %0,2'lik bir büyüme gösterdiği anlaşılmaktadır.

Global Finans Merkezleri
Canary Wharf, Londra
Canary Wharf Finans Merkezi, Londra İngiltere'de Canary Wharf Group (CRG) tarafından geliştirilmiştir. Proje'nin başlangıç tarihi 1988 olup, projenin geliştirme süreçleri halen devam etmektedir. Projede ofis bileşeni yaklaşık 1,5 milyon m^2, perakende bileşeni 92,000 m^2 konut bileşeni ise 3.300 üniteden oluşmaktadır. Canary Wharf'ta 37 binada 1,5 milyon metrekarenin üzerinde ofis alanı yer almaktadır. Binalar, genellikle belirli bir kullanıcının ihtiyaçlarına uyacak şekilde ısmarlama binalar olarak teslim edilmiştir. Projede yer alan ofis binaları %100 yenilenebilir elektrikle çalışmaktadır ve 2009 yılından beri sıfır atık politikası benimsenmiştir. Ofis kiracıları genellikle bankacılık, finans, profesyonel hizmetler, enerji, üretim, endüstriyel faaliyetler, kamu faaliyetleri, sosyal hizmetler, teknoloji, medya ve iletişim alanında şirketlere ev sahipliği yapmaktadır.

IFC ve ICC, Hong Kong
Hong Kong Uluslararası Ticaret Merkezi (ICC); West Kowloon'da bulunan, merkezi iş alanına 10 dakikalık yürüme mesafesinde, 108 katlı karma kullanımlı bir gökdelendir. Kule, dünyanın 13., Hong Kong'un en yüksek binasıdır. Yapıdaki 240,000 m^2'den fazla A sınıfı ofis alanı 81'in üzerinde farklı kata yayılmıştır. Uluslararası Finans Merkezi (IFC), ise Hong Kong'un merkezi iş alanında (MİA) bulunan iki kuleden oluşmaktadır. Hong Kong'un MİA bölgesinde yer alan (West Kowloon, Kowloon East CBD Two, Island East ve Wong Chuk Hang) proje, 189.700 metrekarelik ofis alanı sağlamaktadır.

Dubai Uluslararası Finans Merkezi – Dubai
Dubai Uluslararası Finans Merkezi yatırımı; "Dubai'yi kurumsal finans için evrensel olarak tanınan bir merkez ve sermaye & yatırım için bölgeye açılan bir kapı olarak konumlandırma" vizyonuyla, Şubat 2002'de, Şeyh Muhammed bin Raşid el-Mektum tarafından duyurulmuştur. Dubai Uluslararası Finans Merkezi (DIFC), dünyanın en hızlı büyüyen uluslararası finans merkezlerinden biridir ve öncelikli olarak Batı Avrupa ile Doğu Asya arasında kalan geniş bir bölgeye hizmet vermektedir. DIFC serbest bölge statüsüne sahip 110 dönümlük alandan oluşmaktadır. Dubai Hükümeti ile birlikte BAE'nde ilerleme ve ekonomik kalkınma ortamı yaratmak amacıyla yapılan bir yatırımdır. DIFC 45 hektar (464.550 m^2) arsa üzerinde ortak bir podyum alanına sahip yaklaşık 40 kulede 604.815 m^2 kiralanabilir alana sahiptir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Lujiazui Finans Merkezi– Shanghai
Lujiazui Merkezi İş Alanı (MİA) %75'i ofis binaları olmak üzere 4.700.000 m^2 toplam emsal alanına sahiptir. Şu anda bölgede önde gelen işlevi ticaret olan 25 kattan fazla 30'dan fazla binada Lujiazui'de 504'ün üzerinde yerli ve yabancı finans ve sigorta şirketi bulunmaktadır. Dünyaca meşhur Şanghay Dünya Finans Merkezi de proje kapsamında yer almaktadır. Şangay Dünya Finans Merkezi, çok sayıda uluslararası finans, bankacılık, sigorta, menkul kıymetler ve fon yönetimi gibi alanlarda faaliyet gösteren firmalara ev sahipliği yapmaktadır

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olmasını hedefleyen, yaklaşık 400.000 m^2'lik arsa üzerinde inşaatı devam eden, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Projesi kapsamında yaklaşık 3,5 milyon m^2 inşaat alanı bulunmaktadır. Proje tamamlandığında toplam 1,45 milyon m^2 TKA ofis alana sahip olması beklenmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Ocak 2021'de yapılan açıklamaya göre projenin %60'lık kısmı tamamlanmış durumdadır. Projenin tamamlanma hedefi ise 2022 sonudur.

Proje paydaşları arasında; Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıf Bank gibi kamu bankaları, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., SPK ve BBDK gibi kamu kurumları ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gibi özel sektör kullanıcıları yer almaktadır. Ek olarak 2019 yılı sonunda 465,000 m^2'lik alan proje, hafriyat, arsa bedelleri ve o tarihe kadar tamamlanan inşaat maliyetleri dâhil olmak üzere yaklaşık 1,67 milyar TL bedel karşılığında TVF'na (Türkiye Varlık Fonu) aktarılmıştır. Bu alan içerisinde ofis ve çarşı alanı olması planlanmaktadır.

İUFM'de mal sahibi kullanımlarının haricinde 750,000 m^2'lik bölümünün öncelikli olarak devlet kurumları, ardından banka ve finans kuruluşlarına kiralanmak üzere piyasaya çıkacağı bilinmektedir. Ek olarak proje bünyesinde perakende kiralanabilir alan olarak bölgesel ölçekte bir alışveriş merkezi ile cadde perakende ünitelerinin olması beklenmektedir. Proje içerisinde Ümraniye-Ataşehir-Göztepe metrosu (M12) hattına bağlı metro istasyonu bulunmaktadır.

İUFM'de yer alan şirketlere çeşitli imtiyazların sağlanması konusunda çalışmalar başlamıştır. 2021 Şubat ayında yayınlanan Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile Finans Ofisi'nin hizmet birimleri ve görevleri yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, İstanbul'un küresel bir finans merkezi olmasını sağlayacak strateji ve politikalar geliştirmenin yanı sıra bu kapsamla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarını koordine edilmesi sağlanacaktır.

Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi tarafından 2021 Şubat ayında yapılan açıklamalarda, İUFM'de tüm varlıkların kiraya konu olacağı belirtmiştir. TBMM'ye sunulan "İFM Kanunu" teklifi içerisinde, merkezin yönetimi, vergi ve diğer avantajların belirlenmesi beklenmektedir. İUFM'nin ve vergi avantajları ile yabancı finans kuruluşlarının bölge merkezlerinin buraya çekilmesi hedeflenmektedir. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi, bu merkezde yer alacak firmalara katılımcı belgesi verileceğini ve teşviklerden yararlanmanın bu belgeye bağlı olacağını açıklamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO"), en genel tanımı ile gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belli

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 938 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

Ülkemizde de 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO'lar ilk kez 1997 yılında Borsa'da işlem görmeye başlamıştır. Mevcut durum itibariyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları GYO Tebliği kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumlarıdır.

GYO'lar şeffaf yapıları ve kurumsal kaliteleri ile gayrimenkul sektöründe öne çıkmakta ve hem tüketiciler hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. Şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

GYO'ların amaçları temelde,

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralanabilir.

Türkiye'de GYO'ların kazançları Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 maddesi gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. Söz konusu istisnalar GYO şeklinde finansman modeline ilgiyi hızla artırmıştır.

GYO'lar kurumsal sermayenin gayrimenkul sektörüne girebilmesine, büyük kapsamlı projelerin gerçekleştirilebilmesine ve bireysel küçük yatırımcıların katma değeri yüksek projelere doğrudan yatırım yapabilmesine fırsat sağlayan yatırım araçlarıdır.

GYO şirketleri halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde GYO'lar hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkânı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likiditasyon imkânını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların, 12.03.2021 tarihli piyasa değerleri ve en son açıklanmış konsolide olmayan finansal tablolara göre toplam özkaynak ve aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Borsa İstanbul GYO Sektörü	Borsa Kodu	Piyasa Değeri (Bin TL)	Toplam Aktifler (Bin TL)	Özkaynaklar (Bin TL)
Atakule GMYO	AGYO	928.620	528.427	492.687
Akfen GMYO	AKFGY	1.478.533	1.391.043	193.177
Akmerkez GMYO	AKMGY	2.198.576	265.747	240.135
Akiş GMYO	AKSGY	1.948.100	6.096.654	3.607.214
Alarko GMYO	ALGYO	1.879.192	1.827.245	1.810.095
Ata GMYO	ATAGY	138.463	86.955	35.175
Avrasya GMYO	AVGYO	368.280	241.651	240.709
Doğuş GMYO	DGGYO	4.233.099	1.963.247	622.999
Deniz GMYO	DZGYO	966.000	1.053.517	371.461
Emlak Konut GMYO	EKGYO	9.044.000	27.678.593	14.522.496
Halk GMYO	HLGYO	3.453.200	3.514.726	2.926.489
İdealist GMYO	IDGYO	106.400	29.915	14.442
İş GMYO	ISGYO	2.195.538	5.225.405	4.130.954
Kiler GMYO	KLGYO	1.543.800	1.852.128	1.214.701
Körfez GMYO	KRGYO	547.140	166.390	120.018
Martı GMYO	MRGYO	298.100	921.287	403.552
Mistral GMYO	MSGYO	707.337	264.685	256.820
Nurol GMYO	NUGYO	4.432.758	1.640.072	330.048
Özderici GMYO	OZGYO	562.500	465.314	415.060
Özak GMYO	OZKGY	2.089.360	6.022.823	3.732.136
Panora GMYO	PAGYO	591.600	954.792	933.525
Pera GMYO	PEGYO	337.867	126.230	74.408
Peker GMYO	PEKGY	561.660	508.145	389.050
Reysaş GMYO	RYGYO	1.333.320	3.479.558	2.107.707
Sinpaş GMYO	SNGYO	4.470.750	5.806.622	712.474
Servet GMYO	SRVGY	6.708.000	766.481	363.358
Trend GMYO	TDGYO	237.000	69.362	50.694
Torunlar GMYO	TRGYO	3.850.000	13.711.181	8.771.457
TSKB GMYO	TSGYO	2.790.000	603.050	464.639
Vakıf GMYO	VKGYO	1.674.400	2.928.981	1.444.475
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	2.461.133	2.234.071	2.203.886
Yeşil GMYO	YGYO	383.239	2.130.942	-185.268
Yapı Kredi Koray GMYO	YKGYO	280.000	88.041	80.354
Toplam		**64.797.964**	**94.643.282**	**53.091.126**

Borsa İstanbul'da hâlihazırda 33 GYO şirketinin payları işlem görmektedir. Bu şirketlerin 19.04.2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri yaklaşık 64,7 milyar TL olup, toplam net aktif değerleri de yaklaşık 61 milyar TL'dir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konsolide Olmayan

(TL)	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020
Konut satış gelirleri	-		-		74.243.709
Kira gelirleri	32.303.745		43.168.479		60.784.905
Yurtiçi kira gelirleri	32.303.745		41.773.511		55.486.264
Yurtdışı kira gelirleri	-		1.394.968		5.298.641
Mevduat faiz geliri	14.142.266		356.768		-
TOPLAM HASILAT	**46.446.011**		**43.525.247**		**135.028.614**

Konsolide

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Konut satış gelirleri	-	-	74.243.709
Kira gelirleri	32.303.745	43.168.479	63.425.701
Yurtiçi kira gelirleri	32.303.745	41.773.511	55.505.189
Yurtdışı kira gelirleri	-	1.394.968	7.920.512
İşletme yönetim gelirleri	-	416.149	6.967.876
Mevduat faiz geliri	14.142.266	436.056	-
TOPLAM HASILAT	**46.446.011**	**44.020.684**	**144.637.286**

Faaliyet Şehirleri-Konsolide Olmayan	Şehirde Gerçekleşen Üretimin/Faaliyetin Satış Gelirleri İçindeki Payı (%)
1) İstanbul/Türkiye	93,96
2) Muğla/Türkiye	3,05
3) Frankfurt / Almanya	2,06
4) Ankara/Türkiye	0,49
5) İzmir/Türkiye	0,15
6) Erzurum/Türkiye	0,16
7) Antalya/Türkiye	0,02
8) Şanlıurfa/Türkiye	0,07
9) Kocaeli/Türkiye	0,04
Toplam	**100**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Faaliyet Şehirleri-Konsolide	Şehirde Gerçekleşen Üretimin/Faaliyetin Satış Gelirleri İçindeki Payı (%)
1) İstanbul/Türkiye	86,76
2) Frankfurt / Almanya	2,83
3) Ankara/Türkiye	5,61
4) İzmir/Türkiye	0,45
5) Erzurum/Türkiye	0,15
6) Antalya/Türkiye	0,14
7) Şanlıurfa/Türkiye	0,06
8) Kocaeli/Türkiye	0,04
9) Muğla/Türkiye	0,01
10) Sarajevo/SarayBosna	3,95
Toplam	**100**

Şirket'in 31.12.2020 konsolide olmayan mali tablolarına göre faaliyette bulunulan şehir ve ülkelere göre elde edilen hasılatın toplam hasılata göre oranı incelendiğinde İstanbul'un %93,96 ile önemli bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir. Aynı oran konsolide mali tablolarda %86,76 seviyesinde gerçekleşmiştir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:
Şirket'in 7.1.1 ve 7.2'de sayılan bilgilerin işbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörel ve Şirket'e ilişkin risklerden olumsuz etkilenme ihtimali bulunmaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:
Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:
Şirket'in içinde bulunduğu sektöre dair bilgiler için JLL tarafından 2021 Mart ayında Ziraat GYO için hazırlanan Gayrimenkul Piyasası Görüş Raporu'ndan yararlanılmıştır.
(https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu_final-pdf_520.pdf)

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:
Şirket'in 12.04.2021 tarihli ve 88/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile İşbu İzahname'nin konusu halka arzda Ziraat Finans Grubu Çalışanlarına %7 oranında pay tahsis edilmesine karar verilmiş olup, Ziraat GYO çalışanları da bu tahsisat kapsamında halka arza katılabilecektir.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:
Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonep Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dâhil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Ziraat GYO, Ziraat Bankası'nın hâkim ortak statüsünde bulunduğu şirketlerden oluşan Ziraat Finans Grubu içinde yer almaktadır.

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

Ziraat Bankası 1863 yılında Mithat Paşa tarafından Pirot şehrinde çiftçiye kredi vermek amacı ile kurulmuş, 1863-1888 yıllarında mahalli istikraz sandıkları olarak hizmet vermiştir. 1937'de çıkarılan 3202 sayılı Kanun ile İktisadi Devlet Teşekkülü statüsü kazanmış ve "Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası" unvanını almış, 15 Kasım 2000 tarihinde yürürlüğe giren 4603 sayılı Kanunla da "Anonim Şirket" statüsü kazanmıştır. Banka'nın tek hissedarı T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı iken, Bakanlar Kurulu'nun 24 Ocak 2017 tarih ve 2017/9756 sayılı kararname eki kararı ile Banka hisselerinin tamamı Türkiye Varlık Fonu'na devredilmiştir. Türkiye Varlık Fonu, Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuştur. Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş.'nin 50.000.000 (elli milyon) Türk lirası olan kuruluş sermayesi Özelleştirme Fonundan karşılanmış olup, tamamı ödenmiş olan bu sermayeyi temsil eden paylar Özelleştirme İdaresi Başkanlığına aittir.

31 Aralık 2020 tarihli verilere göre Ziraat Bankası'nın 24.673 çalışanı bulunmaktadır. Merkezi Ankara'da bulunan Banka, 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle yurt içinde 19 kurumsal şube, 65 girişimci şube, 1.639 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.728 şube (31 Aralık 2019: yurt içinde 19 kurumsal şube, 67 girişimci şube, 1.643 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.734 şube), yurt dışında İngiltere'de Londra şubesi, Irak'ta Bağdat ve Erbil şubeleri, Yunanistan'da Atina, Gümülcine ve İskeçe şubeleri, Bulgaristan'da Sofya, Filibe, Kırcaali ve Varna şubeleri, Suudi Arabistan'da Cidde şubesi, Kosova'da Priştine, Prizren, Peja ve Ferizaj şubeleri, Bahreyn'de Bahreyn şubesi, KKTC'de Lefkoşa, Girne, Güzelyurt, Gazimağusa, Gönyeli, Taşkınköy, Karaoğlanoğlu ve İskele şubeleri olmak üzere toplam 24 şube ve genel toplamda 1.752 şubesinin yanı sıra İran'da Tahran Temsilciliği ile faaliyet göstermektedir.

Ziraat Finans Grubu-Yurtiçi:

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 14 Şubat 1997 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin iştiraki olarak faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in merkez adresi, Levent Mahallesi Gonca Sokağı (Emlak Pasajı) No.22 Kat 1 Beşiktaş / İstanbul'dur. Şirket, "Geniş yetkili aracı kurum" yetki belgesi ile yatırım hizmet ve faaliyetleri ile yan hizmetleri sağlamaktadır. "Geniş Yetkili Aracı Kurum" olarak İşlem Aracılığı, Portföy Aracılığı, Bireysel Portföy Yöneticiliği, Yatırım Danışmanlığı, Halka Arza Aracılık (Aracılık Yüklenimi, En İyi Gayret Aracılığı) ve Sınırlı Saklama Hizmeti faaliyet ve hizmetlerinde bulunmaktadır.

Şirket, internet şube, mobil uygulamalar ve Genel Müdürlük Aracılık Hizmetleri Servisi ile hizmet vermektedir. Ayrıca Ziraat Bankası'nın yurt geneline yayılmış tüm şubeleri Ziraat Yatırım Menkul Değerler'in acentesi konumundadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. ("Ziraat Portföy") 13.02.2002 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup, 26.11.2002 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'ndan portföy yöneticiliği belgesini, 6 Mayıs 2014 tarihinde de Yatırım Danışmanlığı Yetki Belgesini almıştır. Ziraat Portföy'ün amacı sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyleri yönetmektir. Şirket, 19 Aralık 2018 tarihli hisse devri anlaşması uyarınca Halk Portföy Yönetimi A.Ş.'nin %100 payını elinde bulunduran T. Halk Bankası A.Ş., Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Halk Finansal Kiralama A.Ş.'den ve Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş.'nin %100 payını elinde bulunduran T. Vakıflar Bankası T.A.O'dan ön şartların tamamlanmasını müteakiben 31 Ocak 2019'da %100'ünü satın almıştır. 105 yatırım fonunun yöneticisi konumunda olan Ziraat Portföy'ün kurucusu olduğu 30 adet fon, Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş. (Eski adıyla: Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.)'nin kurucusu olduğu 21 adet fon, Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş. (Eski adıyla: Vakıf Emeklilik ve Hayat A.Ş.)'nin kurucusu olduğu 28 adet fon, Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş. (Eski adıyla: Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.)'nin kurucusu olduğu 20 adet fon ve Bereket Emeklilik ve Hayat A.Ş.'nin kurucusu olduğu 6 adet fon bulunmaktadır.

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ("Ziraat Katılım"), BDDK'nın 15.10.2014 tarih ve 29146 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 10.10.2014 tarih ve 6046 sayılı izniyle kurulmuş ve 29.05.2015 tarihi itibariyle de faaliyetlerine başlamıştır. Banka'nın faaliyet alanı kendi sermayesine ilaveten yurt içinden ve dışından " Cari Hesaplar" ve "Katılma Hesapları" yolu ile fon toplayıp ekonomiye fon tahsis etmek, mevzuat çerçevesinde her türlü finansman faaliyetinde bulunmak, zirai, sinai ve ticari faaliyet ve hizmetlerle iştigal eden gerçek ve tüzel kişilerin yatırım faaliyetlerini teşvik etmek, bu faaliyetlere iştirak etmek ve müşterek teşebbüs ortaklıkları teşkil etmek ve bütün bu hizmet ve faaliyetleri katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak yapmaktır. Banka, Katılım Bankacılığı esasları çerçevesinde, BDDK verdiği izinler doğrultusunda her türlü bankacılık işlemleri, iktisadi, ticari ve finansal işlemleri gerçekleştirebilir. Ziraat Katılım 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yurt içinde 104 şube, yurtdışında ise 27 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine başlayan Sudan şubesi ile birlikte toplam 105 şube olarak faaliyet göstermektedir. 31 Aralık 2020 itibarıyla Banka'nın personel sayısı 1.261'dir

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Ziraat GYO"), Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette, paylarını halka arz etmek ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş olup, sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Ziraat Teknoloji A.Ş.
Ziraat Teknoloji A.Ş. ("Ziraat Teknoloji"), kamu bankalarının çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereğine göre çalışmasını sağlayacak şekilde yeniden yapılandırılması kapsamında, bilgi teknolojileri hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla 03.10.2001 tarihinde kurulmuştur. Kuruluşundan bu yana; Ziraat Bankası'na ve iştiraklerine, altyapı, entegrasyon,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

sistem yönetimi, uygulama geliştirme ve teknik danışmanlık alanlarında bilişim teknolojileri hizmetleri sunmaktadır. Ziraat Teknoloji'nin sermayesinin tamamı Ziraat Bankası'na aittir. Ziraat Teknoloji faaliyetlerini, ISO 9001, 22301 ve 27001 kalite şartlarına uygun bir şekilde gerçekleştirmektedir. Ziraat Bankası'nın temel bankacılık uygulaması Finart'ın mimarı olan Ziraat Teknoloji, sürekli geliştirme anlayışı çerçevesinde, her yıl çok sayıda uygulama geliştirme ve hazır uygulamaları uyarlama çalışmalarını aralıksız sürdürmektedir. Ziraat Teknoloji'nin altyapısı, Ziraat Bankası, yurt içi ve yurt dışı iştirakleri ile şubelerinin tüm ihtiyaçlarına cevap verebilecek özelliklere sahip, ölçeklenebilir, genişleyebilir, kesintisiz ve yüksek performanslı teknoloji hizmetleri verecek şekilde yapılandırılmıştır.

Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.

14 Kasım 2018 tarihinde kurulan Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.("Ziraat GSYO")'nin hisselerinin tamamı Ziraat Bankası'na aittir. Ziraat GSYO, büyüme potansiyeli öngörülen girişimlere ortak olarak bu girişimlerin ihtiyacı olan büyümeyi ve ivmeyi sağlamakta, kurumsal ve stratejik bir plan çerçevesinde sektör bazlı güçlenmelerine yönelik faaliyetlerini sürdürmektedir.

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

FİNANSAL İŞTİRAK VE BAĞLI ORTAKLAR

UNVANI		FAALİYET KONUSU	SERMAYESİ*	SERMAYESİ-TL	PAY TUTARI*	Pay Oranı (%)
Ziraat Bank International A.G.	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: EUR)	Bankacılık	130.000.000	1.103.700.000	130.000.000	100,00
Ziraatbank Bh Dd	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: BAM)	Bankacılık	200.000.000	870.000.000	200.000.000	100,00
Ziraat Bank Montenegro Ad	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: EUR)	Bankacılık	20.500.000	174.045.000	20.500.000	100,00
Jsc Ziraat Bank Georgia	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: GEL)	Bankacılık	50.000.000	106.000.000	50.000.000	100,00
Ziraat Bank Uzbekistan Jsc	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: UZS)	Bankacılık	247.452.255.180	165.793.011	247.452.255.180	100,00
Ziraat Bank Azerbaycan Asc	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: AZN)	Bankacılık	50.000.000	206.500.000	49.990.000	99,98
Ziraat Bank (Moscow) Jsc	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: RUB)	Bankacılık	1.334.807.500	125.471.905	1.333.606.173	99,91
Kazakhstan Zıraat International Bank	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: KZT)	Bankacılık	15.000.000.000	255.000.000	14.936.476.000	99,58
Turkmen Turkish Joint Stock Commercial Bank	Birlikte Kontrol Edilen Ortaklık (Para Birimi: TMT)	Bankacılık	113.790.180	228.718.262	56.895.090	50,00

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 1
(Emlak Pasajı) Kat: 4 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Finans Faaliyetleri	3.520.215.000	3.520.215.000	3.520.215.000	100,00
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Bankacılık	1.750.000.000	1.750.000.000	1.749.999.994	100,00
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Finans Faaliyetleri	750.000.000	750.000.000	750.000.000	100,00
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Finans Faaliyetleri	60.000.000	60.000.000	59.760.000	99,60
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Finans Faaliyetleri	12.500.000	12.500.000	9.362.500	74,90
Arap Türk Bankası A.Ş.	İştirak	Bankacılık	440.000.000	440.000.000	67.900.350	15,43

** Her iştirakin yer aldığı ülkedeki para birimi baz alınarak yazılmıştır.*

***Yurtdışı iştiraklere ait yerel para biriminden yer alan bilgiler, 22.02.2021 tarihli kurlar ile TL'ye çevrilmiştir.*

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

FİNANSAL OLMAYAN İŞTİRAK VE BAĞLI ORTAKLAR

UNVANI		FAALİYET KONUSU	SERMAYESİ (TL)	PAY TUTARI (TL)	Pay Oranı (%)
Ziraat Teknoloji A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Teknoloji	5.000.000	5.000.000	100,00
Platform Ortak Kartlı Sistemler A.Ş.	İştirak	Teknoloji	21.000.000	4.200.000	20,00
Bileşim Finansal Teknolojiler Ve Ödeme Sistemleri A.Ş.	İştirak	Teknoloji	145.000.000	48.343.000	33,34
Onko İlaç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Bağlı Ortaklık	İlaç	93.000.000	79.050.000	85,00
Koçsel İlaç Sanayi Ve Ticaret Aş	Bağlı Ortaklık	İlaç	11.000.000	9.350.000	85,00
Keskinoğlu Tavuk Ve Damızlık İşl.San.Tic.A.Ş.	İştirak	Gıda	110.000.000	78.870.000	71,70
Rinerji Rize Elektrik Üretim A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Enerji	24.343.000	12.414.930	51,00

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İst.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Ticaret Unvanı	Kurul-duğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Şekli	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Taahhü-dü (TL)	Yedek-ler (TL)	Net Dönem Karı/Zara-rı (TL)
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimen-kul Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Gayrimen-kul Proje Geliştir-me, Yatırım, İşletme ve Kiralama	Doğrudan	100%	5.000.000 TL	2.750.000	374.734	-1.478.774
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	Türkiye	Gayrimen-kul Proje Geliştir-me ve Yatırım	Doğrudan	50%	32.000.000 TL	-	-	-419.449
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o	Bosna Hersek	Gayrimen kul Proje Geliştir-me, Yatırım ve Kiralama	Doğrudan	100%	34.931.112 KM (137.422.534,14 TL)	-	-	428.947 KM (1.934.079 TL)

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Aşağıda yer alan tabloların oluşturulmasında Şirket'in 31.12.2020 tarihli finansal tablolarında yer alan kalemler esas alınmıştır.

31.12.2020 itibarıyla maddi duran varlıklarda yer alan 669.750 TL demirbaşlardan oluşmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler-(31.12.2020)

Stoklar (TL)	**31.12.2020**
Pırlanta Sitesi (*)	48.243.865
Rota Mavi Evleri (**)	43.095.328
TOPLAM	**91.339.193**

(*) Şirket, 10 Temmuz 2020 tarihinde 61 adet konut, 9 adet işyeri olmak üzere toplamda 8.152 m²'lik bağımsız bölümü stoklarında muhasebeleştirmiştir. Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Pırlanta Sitesi'nde geriye toplam 2.870 m²'lik 3 adet konut ve 9 adet dükkân stoğu kalmıştır.

(**) Şirket, 17 Ağustos 2017 tarihinde, APG İnşaat Yatırım A.Ş. ile, mülkiyeti APG İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan, İstanbul/Kartal'da henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi sitesinde yer alan A, B ve C bloklarında toplam 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup, 20 Haziran 2020 tarihinde proje teslim alınmıştır. Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Rota Mavi Evleri'nde geriye toplam 7.479 m²'lik 91 adet konut ve 5 adet dükkan stoğu kalmıştır.

Not:2020 yılsonu değerlemeleri kapsamında, Pırlanta Sitesinde 3.620.000 TL, Rota Mavi Sitesinde ise 109.975 TL değer düşüklüğü bulunmaktadır.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler-(31.12.2020)

	Cinsi	**Edinil-diği Yıl**	**(m²)**	**Mevkii**	**Net Defter Değeri (TL)(1)**	**Kulla-nım Amacı**	**Kiralayan Kişi/ Kurum**	**Kira Dönemi**	**Yıllık Kira Tutarı (TL)**	**Mevcut Durum**
Kadıköy Osmanağa / İstanbul Projesi	Proje	2020	1.530	İstanbul/ Türkiye	30.000.000	Dükkan ve Ofis Projesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	66.000	Proje Aşamasında
Bodrum / Muğla Binası	Proje	2019	881	Muğla/ Türkiye	13.000.000	Lojman	Gerçek Kişi	01.01.2020-31.12.2020	26.653	Proje Aşamasında
Taksim / İstanbul Binası (2)	Proje	2020	2080	İstanbul/ Türkiye	36.270.000	ATM	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	36.000	Proje Aşamasında
Next Level Alışveriş Merkezi (14 Adet Bağımsız Bölüm)(3)	Bina (AVM)	2020	104.882	Ankara/ Türkiye	433.660.000	AVM	Ziraat İşletme Yönetimi	01.01.2020-31.12.2020	-	Kirada
Maslak Binaları (B Blok 9 Bağımsız Bölüm ve C Blok 9 Bağımsız Bölüm)	Bina (Ticari)	2016	15.027	İstanbul/ Türkiye	152.225.000	Banka Şubesi ve Genel Müdür-lük Birim Ofisleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	14.777.553	Kirada
Frankfurt Ofis Binası	Bina (Ticari)	2018	2.353	Frankfurt/ Almanya	131.494.000	Genel Müdür-lük	Ziraat Bank Internat. AG	01.01.2020-31.12.2020	4.746.136	Kirada

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4584

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

						Ofis	Bornheim Und Partners	01.01.2020-31.12.2020	533.580	Kirada
Beyoğlu Binası	Bina (Ticari)	2016	4.304	İstanbul/ Türkiye	116.675.000	Banka Şubesi, Dükkân ve Otel	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	5.566.543	Kirada
Bahçekapı Binası	Bina (Ticari)	2020	3.170	İstanbul/ Türkiye	68.525.000	Banka Şubesi ve Genel Müdürlük Birim Ofisleri	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	832.629	Kirada
Beyazıt Binası	Bina (Ticari)	2016	1926	İstanbul/ Türkiye	55.780.000	Banka Şubeleri	Ziraat Bankası ve Alt Kiracı Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	4.157.641	Kirada
						Ofis	Demsa Holding A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	146.767	Kirada
Ankara Okul Binası	Bina (Ticari)	2020	11.282	Ankara/ Türkiye	45.000.000	Eğitim/ Okul	Arı İnovasyon ve Bilim Eğitim Hizmetleri A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	1.401.166	Kirada
Şanlıurfa Otel Binası	Ticari (Otel)	2020	11.247	Şanlıurfa/ Türkiye	40.330.000	Otel	DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	121.398	Kirada
Bahçekapı Postane Cad. Binası	Bina (Ticari)	2016	1.998	İstanbul/ Türkiye	39.070.000	Banka Şubeleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	2.364.925	Kirada
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	Bina (Ticari)	2016	5.640	İstanbul/ Türkiye	39.350.000	Ofis	Türkiye Sigorta A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	1.841.597	Kirada
						Ofis	Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	1.841.597	Kirada
Beşiktaş Binası [4]	Bina (Ticari)	2020	1.408	İstanbul/ Türkiye	36.500.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	702.000	Kirada
						Eğitim/ Dershane	Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.	01.01.2020-31.12.2020	-	Kirada
Kadıköy Rıhtım Binası	Bina (Ticari)	2016	2.887	İstanbul/ Türkiye	36.100.000	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	2.258.788	Kirada

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
(Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/IST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

						Banka Şubesi	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	348.256	Kirada
Cağaloğlu Binası	Bina (Ticari)	2016	987	İstanbul/ Türkiye	31.255.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	1.570.696	2 Bodrum, Zemin ve 1. Katı Kirada olup, aynı zamanda Cağaloğlu/ İstanbul Projesi (28 Parsel) kapsamında ilgili gayrimen-külün üst katlar otel olarak değerlendiri lecektir.
Galatasaray Binası	Bina (Ticari)	2020	1.302	İstanbul/ Türkiye	29.265.500	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	646.170	Kirada
Yenişehir Binası	Bina (Ticari)	2020	3.361	Ankara/ Türkiye	27.245.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	557.880	Kirada
						Banka Şubesi	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	78.247	Kirada
Mecidiyeköy Binası	Bina (Ticari)	2016	2.230	İstanbul/ Türkiye	26.100.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	1.007.625	Kirada
						Ofis	Ziraat Portföy A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	837.366	Kirada
						Ofis	Ziraat Girişim Sermaye-si Yatırım Ortaklığı A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	361.679	Kirada
Çınarlı/İzmir Binası	Bina (Depo)	2020	7.904	İzmir/ Türkiye	20.500.000	Depo	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	458.110	Kirada
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	Bina (Ticari)	2016	2.168	İstanbul/ Türkiye	20.168.250	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	1.361.388	Kirada
						Eğitim/D ershane	Yönel Akademi Eğitim ve Dan. Hiz. Ltd. Şti.	01.01.2020-31.12.2020	264.667	Kirada
Göztepe Binası	Bina (Apar.)	2020	1.950	İstanbul/ Türkiye	20.000.000	Lokal	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	90.000	Kirada

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İst.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

						Ofis	Öz Finans-İş Sendikası	01.01.2020-31.12.2020	5.514	Kirada
						Lojman	Lojman	01.01.2020-31.12.2020	20.542	Kirada
Kızılay Binası	Bina (Ticari)	2020	2.450	Ankara/ Türkiye	19.775.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	456.264	2 Bodrum, Zemin, 1 ve 2. Katları Kirada ve Üst Katları Tadilat Aşamasında
Bornova Binası	Bina (Ticari)	2020	3.351	İzmir/ Türkiye	19.005.000	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	296.037	Kirada
						Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	90.537	Kirada
Antalya Binası	Bina (Ticari)	2020	2.782	Antalya/ Türkiye	18.380.000	Banka Şubesi	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	220.102	Kirada
						Lokal	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	33.120	Kirada
Erzurum Binası	Bina (Ticari)	2020	8.400	Erzurum/ Türkiye	17.300.000	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	278.340	Kirada
Adakale Binaları	Bina (Ticari)	2020	2.610	Ankara/ Türkiye	16.940.000	Banka Müze Depo	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	460.020	Kirada
Cebeci Binası	Bina (Ticari)	2020	2.638	Ankara/ Türkiye	14.055.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	161.220	Bodrum, Zemin ve 1. Katları Kirada ve Üst Katları Proje Aşamasında
Şehremini Binası	Bina (Ticari)	2020	1.770	İstanbul/ Türkiye	12.600.000	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	264.126	Kirada
Yenişehir Ihlamur Sokak Binası	Bina (Ticari)	2020	2.563	Ankara/ Türkiye	12.000.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	248.400	2 Bodrum ve Zemin Katları Kirada ve Üst Katları Proje Aşamasında
Tünel Binası [5]	Bina (Ticari)	2020	418	İstanbul/ Türkiye	4.600.000	Otel	İlhami Bozkurt-Aykut Hasbal	01.01.2020-31.12.2020	0	Kirada

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Karamürsel Binası	Bina (Ticari)	2020	641	Kocaeli/ Türkiye	4.000.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	82.560	Kirada
Çankaya/Ankara Binası (3 Adet Bağımsız Bölüm)	Bina (Mesken)	2018	743	Ankara/ Türkiye	3.800.000	Ofis	Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Tic. Ve San. Ltd. Şti.	01.01.2020-31.12.2020	197.921	Kirada
Sarajevo Binası (6)	Bina (Ticari)	2020	9.009	Saraybosna / Bosna-Hersek	161.715.177	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bank BH d.d.	01.06.2020-31.12.2020	2.640.796	Kirada
Bayraklı İzmirArsaları	Arsa	2020	79.745 (Arsa)	İzmir/ Türkiye	565.355.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Levent Arsası	Arsa	2020	6.298 (Arsa)	İstanbul/ Türkiye	287.600.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Karaköy / İstanbul Projesi	Proje	2020	3.965	İstanbul/ Türkiye	78.065.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Cağaloğlu / İstanbul Projesi	Proje	2020	3.748	İstanbul/ Türkiye	54.450.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Kocaeli / Kartepe Natamam Otel	Arsa (Natamam İnşaat)	2020	9.781,33 (Toplam Arsa) (56500/77000 Şirket hisse oranı)	Kocaeli/ Türkiye	30.500.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Altunizade Arsası	Arsa	2020	1.887 (Arsa)	İstanbul/ Türkiye	14.050.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Fethiye Muğla Binası	Proje	2020	3.472	Muğla /Türkiye	9.939.500	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Burhaniye / İstanbul Projesi	Proje	2020	872 (Şirketimiz Payı) 2.502 (Toplam)	İstanbul/ Türkiye	6.204.675	-	-	-	-	Proje Aşamasında
İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Adet Bağımsız Bölüm)	Proje	2020	889	İstanbul/ Türkiye	4.325.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında

(1)Net Defter Değeri olarak gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihlerindeki ekspertiz değeri esas alınmıştır.
(2) Bina boş olup, yalnızca ATM alanından kira geliri elde edilmektedir.
(3)Net gelir üzerinden kira ödenmektedir.
(4)Söz konusu gayrimenkulden 2021 yılı 2. yarısından itibaren kira bedeli alınmaya başlanacaktır.
(5) Kira ödemesi tadilatın bitimine müteakip 01.07.2021 tarihinde başlayacaktır.
(6)Söz konusu kira tutarı bir yıllık peşin olarak alınmıştır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/A
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	Yatırımlar	Niteliği	(m²)	Mevki	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
1	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	İUFM Ziraat Kuleleri Projesi	431.041	İstanbul	1.752.640.000,00	05.02.2021
2	Erenköy/İstanbul Projesi	Dükkân ve Konut Projesi	9.961	İstanbul	40.970.000,00	23.12.2020
3	Alsancak/İzmir Projesi	Dükkar ve Konaklama Tesisi Projesi	2.765 (Şirket Payı) 3.014 (Toplam)	İzmir	30.800.000,00	23.12.2020
4	Efes-Konak/İzmir Projesi	İşyeri ve Konaklama Tesisi Projesi	4.760	İzmir	17.800.000,00	23.12.2020
5	Yenimahalle/Ankara Projesi	Konut ve Kreş Projesi	5.413	Ankara	12.960.000,00	24.12.2020
6	Kahramanmaraş Projesi	Ofis ve İşyeri Projesi	3.075	Kahramanmaraş	11.140.000,00	23.12.2020
7	Karabağlar / İzmir Projesi*	Ofis ve İşyeri Projesi	2.259	İzmir	12.960.000,00	24.12.2020

*İşbu izahname tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır.

Satış Vaadi Sözleşmesine Konu Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	Yatırımlar	Niteliği	(m²)	Mevki
1	Silivri/İstanbul Herdem Yaşam Köyü	Sağlıklı Yaşam Köyü Projesi	22.200,55	İstanbul
2	Kayaşehir/İstanbul Alışveriş Merkezi	Alışveriş Merkezi	19.110,99	İstanbul

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:
Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:
Şirket portföyünde yer alan varlıklar içerisinde; yalnızca aşağıda detayları açıklanan Rota Mavi Projesi üzerinde haciz şerhi bulunmakta idi, diğer varlıklarda herhangi bir haciz, rehin veya teminat işlemi bulunmamaktadır.

Ziraat GYO (Alıcı), Ziraat Katılım Bankası A.Ş (Garantör) ve APG İnşaat Yatırım A.Ş. (Satıcı) arasında 17.08.2017 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne konu; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi adresinde, tapunun 108/1 pafta, 2710 ada, 399 parselinde kayıtlı Rota Mavi Sitesi'ndeki 140 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri 16.06.2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2E
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 908 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Söz konusu gayrimenkul üzerinde, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'nin icra takiplerinden kaynaklanan şerhler (İstanbul 9. İcra Dairesi'nin İhtiyati Haczi ile İstanbul 36. İcra Dairesi'nin İcrai Haczi) bulunmakta olup, şerhlerin kaldırılmasına yönelik olarak 04.11.2020 tarihinde, "dosya üzerinden, duruşmasız ve ivedi" karar verilmesi talepli İstanbul 26. İcra Hukuk Mahkemesi nezdinde 2020/502 sayılı dava açılmıştır. İstanbul 9. İcra Dairesi ile İstanbul 36. İcra Dairesi'nin 13.04.2021 tarihli yazıları çerçevesinde, söz konusu hacizlerin fekkine karar verilmiş olup, Kartal Tapu Müdürlüğü'ne gerekli bildirim yazısı iletilerek ilgili hacizler kaldırılmıştır.

Mevcut durumda ilgili gayrimenkuller üzerinde haciz bulunmamaktadır.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değeri Hakkında Bilgi (31.12.2020)

Cinsi	EDİNME TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	EKSPERTİZ TARİHİ	SINIFLANDIRIL-MASI (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Değer Artış Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)*	Mevcut Durum
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	8.11.2016	1.752.640.000	5.02.2021	Yatırım Amaçlı	541.640.000,00	Yapım Aşamasında
Karaköy / İstanbul Projesi	8.07.2020	78.065.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	17.575.000,00	Yapım Aşamasında
Cağaloğlu / İstanbul Projesi	13.07.2020	54.450.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	9.450.000,00	Proje Aşamasında
Erenköy / İstanbul Projesi	26.04.2018	40.970.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	6.685.000,00	Yapım Aşamasında
Taksim / İstanbul Binası	8.07.2020	36.270.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	5.270.000,00	Proje Aşamasında
Alsancak / İzmir Projesi	13.12.2017	30.800.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	9.540.000,00	Yapım Aşamasında
Kadıköy Osmanağa / İstanbul Projesi	10.07.2020	30.000.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.787.000,00	Yapım Aşamasında
Efes-Konak / İzmir Projesi	28.03.2018	17.800.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	4.385.000,00	Yapım Aşamasında
Bodrum / Muğla Binası	12.06.2019	13.000.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.800.000,00	Proje Aşamasında
Yenimahalle / Ankara Projesi	13.06.2018	12.960.000	24.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.960.000,00	Yapım Aşamasında
Karabağlar / İzmir Projesi	28.03.2018	12.000.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	5.300.000,00	Kiralama Aşamasında
Kahramanmaraş Projesi	10.04.2018	11.140.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	6.382.000,00	Yapım Aşamasında

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fethiye / Muğla Binası	26.11.2020	9.939.500	15.10.2020	Yatırım Amaçlı	-	Yıkım Aşamasında
Burhaniye / İstanbul Projesi	11.08.2020	6.204.675	25.12.2020	Yatırım Amaçlı	418.292,89	Yapım Aşamasında
İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Adet Bağımsız Bölüm)	14.07.2020	4.325.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	213.000,00	Proje Aşamasında
Next Level Alışveriş Merkezi (14 Adet Bağ. Bölüm)	9.07.2020	433.660.000	19.02.2021	Yatırım Amaçlı	11.945.000,00	Kirada
Maslak Binaları (B Blok 9 Bağımsız Bölüm ve C Blok 9 Bağ. Bölüm)	9.11.2016	152.225.000	18.12.2020	Yatırım Amaçlı	6.615.000,00	Kirada
Frankfurt Ofis Binası**	23.04.2018	131.494.000	9.11.2020	Yatırım Amaçlı	60.598.000,00	Kirada
Beyoğlu Binası	9.11.2016	116.675.000	25.12.2020	Yatırım Amaçlı	10.675.000,00	Kirada
Bahçekapı Binası	13.07.2020	68.525.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	15.335.000,00	Kirada
Beyazıt Binası	10.11.2016	55.780.000	1.02.2021	Yatırım Amaçlı	8.850.000,00	Kirada
Ankara Okul Binası	14.07.2020	45.000.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.000.000,00	Kirada
Şanlıurfa Otel Binası	10.07.2020	40.330.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.820.000,00	Kirada
Bahçekapı Postane Cad. Binası	10.11.2016	39.070.000	1.02.2021	Yatırım Amaçlı	6.285.000,00	Kirada
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	10.11.2016	39.350.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	6.070.000,00	Kirada
Beşiktaş Binası	13.07.2020	36.500.000	30.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.000.000,00	Kirada
Kadıköy Rıhtım Binası	8.11.2016	36.100.000	18.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.180.000,00	Kirada
Cağaloğlu Binası	10.11.2016	31.255.000	1.02.2021	Yatırım Amaçlı	8.690.000,00	2 bodrum, zemin ve 1. katı kirada ve aynı zamanda Cağaloğlu/İstanbul projesi (28 parsel) kapsamında üst katlar otel olarak değerlendirilmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Galatasaray Binası	8.07.2020	29.265.500	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.660.500,00	Kirada
Yenişehir Binası	9.07.2020	27.245.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	4.795.000,00	Kirada
Mecidiyeköy Binası	10.11.2016	26.100.000	18.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.570.000,00	Kirada
Çınarlı/İzmir Binası	13.07.2020	20.500.000	24.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.825.000,00	Kirada
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	10.11.2016	20.168.250	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.018.250,00	Kirada
Göztepe Binası	10.07.2020	20.000.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.910.000,00	Kirada
Kızılay Binası	9.07.2020	19.775.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.275.000,00	2 Bodrum, Zemin, 1 ve 2. Katları Kirada ve Üst Katları Tadilat Aşamasında
Bornova Binası	13.07.2020	19.005.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	4.165.000,00	Kirada
Antalya Binası	13.07.2020	18.380.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.650.000,00	Kirada
Erzurum Binası	10.07.2020	17.300.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.150.000,00	Kirada
Adakale Binaları	9.07.2020	16.940.000	28.12.2020	Yatırım Amaçlı	316.000,00	Kirada
Cebeci Binası	9.07.2020	14.055.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.155.000,00	Bodrum, Zemin ve 1. Katları Kirada ve Üst Katları Proje Aşamasında
Şehremini Binası	13.07.2020	12.600.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	600.000,00	Kirada
Yenişehir Ihlamur Sokak Binası	9.07.2020	12.000.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	250.000,00	2 Bodrum ve Zemin Katları Kirada ve Üst Katları Proje Aşamasında
Tünel Binası	8.07.2020	4.600.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	150.000,00	Kirada
Karamürsel Binası	10.07.2020	4.000.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.000.000,00	Kirada
Çankaya/Ankara Binası (3 Adet Bağımsız Bölüm)	20.03.2018	3.800.000	24.12.2020	Yatırım Amaçlı	650.000,00	Kirada
Bayraklı Arsası (1140 Ada 4 Parsel ve 1140 Ada 8 Parsel)	10.07.2020	565.355.000	22.12.2020	Yatırım Amaçlı	55.355.000,00	Proje Aşamasında

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2A
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Arsası	13.07.2020	287.600.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	22.600.000,00	Proje Aşamasında
Kocaeli - Kartepe Natamam Otel	9.07.2020	30.500.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	500.000,00	Proje Geliştirilebilmesi İçin Dava Aşamasında
Altunizade Arsası	14.07.2020	14.050.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	950.000,00	Proje Aşamasında
Sarajevo Binası***	22.06.2020	161.715.177	31.12.2020	Yatırım Amaçlı		Kirada

**Değer Artış ve Azalış Tutarlarında 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihlerindeki ekspertiz değerleri arasındaki fark tutarı esas alınmıştır.*
***Frankfurt için ekspertiz Raporu imza tarihi olan 9.12.2020 kuru olan 9,46 esas alınarak hesaplanmıştır.*
****Saray Bosna için 35.170.000 KM 31.12.2020 TCMB kuru olan 4,5981 esas alınarak 161.715.177 TL olarak hesaplanmıştır.*

Stokların Gerçeğe Uygun Değeri Hakkında Bilgi (31.12.2020)

Cinsi	EDİNME TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	EKSPERTİZ TARİHİ	SINIFLANDIRILMASI (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Pırlanta Sitesi	10.07.2020	47.800.000	21.12.2020	Stok	-3.620.000	Satış Aşamasında
Rota Mavi	16.06.2020	47.475.000	21.12.2020	Stok	-109.975	Satış Aşamasında
Toplam		**95.275.000**			**-3.729.975**	

Şirket'in işbu izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla duran varlıkları için değerleme hizmeti alınan şirketlere dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME KURULUŞLARI		
Adı		**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**
Adresi		Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2018**	Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Kozyatağı Binası Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)
	2020	Maslak Binaları Kadıköy Rıhtım Binası Mecidiyeköy Binası Efes-Konak/İzmir Projesi

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı		**Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi		Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldız Sok. 1/10 Çankaya-ANKARA
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2018**	Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Yenimahalle/Ankara Projesi Çankaya/Ankara Projesi Kayaşehir/İstanbul Alışveriş Merkezi İUFM
	2019	Yenimahalle/Ankara Projesi Çankaya/Ankara Projesi Karaköy/İstanbul Projesi
	2020	Yenimahalle/Ankara Projesi Çankaya/Ankara Projesi
Adı		**Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi		Sancak Mahallesi 507. Sokak Tekno Plaza Apt. No: 14/16 Kat:4 No: 13-14-15-16 Çankaya/Ankara
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2020**	Kızılay Binası Beşiktaş Binası Antalya Binası Cebeci Binası Bornova Binası Çınarlı/İzmir Binası Tünel Binası Yenişehir Ihlamur Sokak Binası Yenişehir Binası Adakale Binaları Levent Arsası Altunizade Arsası Bayraklı Arsası Ankara Okul Binası Next Level AVM Fethiye Binası
Adı		**Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi		Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı Yelken Plaza No:139 Kat:6 No:25 Çankaya/Ankara
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2019**	Bodrum/Muğla Binası Silivri Herdem Yaşam Köyü Projesi
	2020	Bodrum/Muğla Binası

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı		**Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi		Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi No:44 NishİstanbulResidence D Blok D:175 Bahçelievler/İstanbul
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2020**	Beşiktaş Binası Galatasaray Binası Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi Erzurum Binası Şehremini Binası Tünel Binası Taksim/İstanbul Binası İstanbul Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm) Göztepe Binası Karaköy/İstanbul Projesi Cağaloğlu/İstanbul Projesi Karamürsel Binası Şanlıurfa Otel Binası Kartepe Natamam Otel Bahçekapı Binası Pırlanta Sitesi Burhaniye/İstanbul Projesi Rota Mavi Sitesi
Adı		**Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi		Küçükbakkalköy Mah. Dilek Sabancı Cad.Tasarım Kent Sitesi No:19 villa no:D1 Ataşehir/İstanbul
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2018**	İUFM Beyoğlu Binası
	2019	İUFM Beyoğlu Binası
	2020	Alsancak/İzmir Projesi Erenköy/İstanbul Projesi Efes Konak/İzmir Projesi Kahramanmaraş Projesi Karabağlar/İzmir Projesi

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı		GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adresi		Atakent Mahallesi, 221. Sokak, No:5-A/1, Toki Hizmet Binası, Halkalı/Küçükçekmece/İstanbul
Değerlemeye Konu Varlıklar	2018	Kadıköy Rıhtım Binası Maslak Binaları Mecidiyeköy Binası
	2019	Kadıköy Rıhtım Binası Maslak Binaları Mecidiyeköy Binası Beşiktaş Binası Galatasaray Binası Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi Erzurum Binası Şehremini Binası Tünel Binası Taksim/İstanbul Binası İstanbul Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm) Göztepe Binası Karaköy/İstanbul Projesi Cağaloğlu/İstanbul Projesi Karamürsel Binası Şanlıurfa Otel Binası Kartepe Natamam Otel Bahçekapı Binası Pırlanta Sitesi Kızılay Binası Antalya Binası Cebeci Binası Bornova Binası
		Çınarlı/İzmir Binası Yenişehir Ihlamur Sokak Binası Yenişehir Binası Adakale Binaları Levent Arsası Altunizade Arsası Bayraklı Arsası Ankara Okul Binası Next Level AVM

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 1
Maslak Pasajı Kat: 1 Büyükdere CAD.
Vak Mukellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı		**Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi		**Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi No:20 Ofisim İstanbul B Blok Ofis No:33-34-35-37 Maltepe/İstanbul**
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2019**	Beşiktaş Binası Galatasaray Binası Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi Erzurum Binası Şehremini Binası Tünel Binası Taksim/İstanbul Binası İstanbul Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm) Göztepe Binası Karaköy/İstanbul Projesi Cağaloğlu/İstanbul Projesi Karamürsel Binası Şanlıurfa Otel Binası Kartepe Natamam Otel Bahçekapı Binası Pırlanta Sitesi Kızılay Binası Antalya Binası Cebeci Binası Bornova Binası Çınarlı/İzmir Binası Yenişehir Ihlamur Sokak Binası Yenişehir Binası Adakale Binaları Levent Arsası Altunizade Arsası Bayraklı Arsası Ankara Okul Binası Next Level AVM
	2020	İUFM Beyoğlu Binası
Adı		**DÜZEY Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi		Fenerbahçe Mahallesi Bağdat Caddesi Çınar Apartmanı No:144 Kat.1 D.3 Kadıköy/İstanbul
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2019**	Kozyatağı Binası Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)
	2020	Kozyatağı Binası Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Gonca Sok. No: 23
Balık Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 398 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı		**AÇI Gayrimenkul Değerleme A.Ş**
Adresi		Oğuzlar Mahallesi 1379 Sokak Ema İş Merkezi No:19/5-6 Çankaya/Ankara
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2020**	Bahçekapı Postane Cad. Binası Beyazıt Binası Cağaloğlu Binası
Adı		**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**
Adresi		Atatürk Mahallesi Meriç Caddesi no:5 Turkuaz Plaza kat:4 D:46-47-48-49-50 Ataşehir/ İstanbul
Değerlemeye Konu Varlıklar	2018	Bahçekapı Postane Cad. Binası Beyazıt Binası Cağaloğlu Binası Alsancak/İzmir Projesi Erenköy/İstanbul Projesi Efes Konak/İzmir Projesi Kahramanmaraş Projesi Karabağlar/İzmir Projesi
	2019	Bahçekapı Postane Cad. Binası Beyazıt Binası Cağaloğlu Binası Alsancak/İzmir Projesi Erenköy/İstanbul Projesi Efes Konak/İzmir Projesi Kahramanmaraş Projesi Karabağlar/İzmir Projesi
Adı		**DIETER EIMERMACHER**
Adresi		Bockenheimer Landdstrabe 17-19 -60325 Frankfurt am Main
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2018-2020**	Frankfurt Ofis Binası
Adı		**JELENA OBRADOVİC BALAVAC**
Adresi		
Değerlemeye Konu Varlıklar	**2019-2020**	Sarajevo Binası

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in koruma kapsamında bulunan markaları Ziraat Bankası finansal tablolarında izlenmektedir. Bu markaların türü, mal ve hizmet sınıfı, tescil tarihi ve kullanım süresi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Marka	Başvuru No	Tescil Tarihi	Türü	Kullanım Süresi	Marka Emtiası
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2016/105290	26.12.2016 tarihinden itibaren olmak üzere 06.07.2017	Hizmet	10 (on) yıl	36 ve 37. Sınıflar*
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2013/76840	13.09.2013 tarihinden itibaren olmak üzere 30.11.2015	Hizmet	10 (on) yıl	36 ve 37. sınıflar
Ziraat GYO + görsel işaret	2016/105292	26.12.2016 tarihinden itibaren olmak üzere 13.06.2017	Hizmet	10 (on) yıl	36 ve 37. sınıflar
Ziraat GYO	2013/76841	13.09.2013 tarihinden itibaren olmak üzere 20.08.2015	Hizmet	10 (on) yıl	36 ve 37. sınıflar

**Sigorta hizmetleri; finansal ve parasal hizmetler; gayrimenkul komisyonculuğu, müşavirliği ve idaresi hizmetleri; gümrük müşavirliği hizmetleri; inşaat hizmetleri, inşaat araç-gereçlerinin ve iş makinelerinin kiralanması hizmetleri; temizlik hizmetleri, dezenfeksiyon hizmetleri, haşere ilaçlama hizmetleri, temizlik araçları ve makinelerinin kiralanması hizmetleri; kara araçları servis istasyonu hizmetleri (bakım, tamir ve akaryakıt dolumu); deniz araçlarının bakımı ve tamiri hizmetleri, gemi inşaatı hizmetleri; hava taşıtlarının bakım ve tamiri hizmetleri; mobilyalara ilişkin döşeme, tamir, restorasyon hizmetleri; ısıtma, havalandırma ve su tesisatının kurulması (tesis edilmesi), bakımı ve tamiri hizmetleri; giysilerin temizliği, bakımı ve tamiri hizmetleri; sınai makinelerin ve cihazların, büro makinelerinin ve cihazlarının, haberleşme cihazlarının, elektrikli ve elektronik cihazların tesisi, bakımı ve tamiri hizmetleri; asansör tamiri ve bakımı hizmetleri; saat tamiri hizmetleri; madencilik, maden çıkarma hizmetleri; ayakkabı, çanta, kemer tamiri hizmetleri.*

Şirket'in sahip olduğu alan adları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

İsim	Uzantı	Alındığı Tarih	Süresi	Satıcı
Ziraatgayrimenkul.com	.com	23.02.2016	23.02.2023	IHS Telekom
Zbgyo.com	.com	23.02.2016	24.02.2023	IHS Telekom
Ziraatgyo.net	.net	26.05.2016	26.05.2023	IHS Telekom
Ziraatgyo.org	.org	26.05.2016	26.05.2023	IHS Telekom
Ziraatgyo.com.tr	.com.tr	23.09.2013	22.09.2023	Atak Teknoloji
Ziraatgyo.com	.com	8.06.2016	2.11.2023	IHS Telekom

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ... Mah. Gonca Sok. No: 22 ... Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. ... Mükellefler V.D. 998 040 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:
Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:
Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	*2019/ 2018 Değ.*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	*2020/ 2019 Değ.*
	31.Ara.18	**31.Ara.19**		**31.Ara.20**	
VARLIKLAR					
Dönen varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.260.199	128.264.013	*10078%*	30.497.497	*-76%*
Ticari alacaklar	56.068	-	-	2.356.900	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*56.068*	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	*2.356.900*	-
Diğer alacaklar	0	145.826	-	582.592	*300%*
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	-	145.826	-	*582.592*	*300%*
Stoklar	0	0	-	91.339.193	-
Peşin ödenmiş giderler	62.773.162	62.807.371	*0,1%*	1.908.667	*-97%*
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	*72.245*	*72.523*	*0,4%*	-	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Gonca Sok. No: 22
Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 098 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*62.700.917*	*62.734.848*	*0,1%*	*1.908.667*	*-97%*
Diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	*413%*	11.729.256	*-78%*
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	*10.415.832*	*53.417.021*	*413%*	*11.729.256*	*-78%*
Toplam Dönen Varlıklar	**74.505.261**	**244.634.231**	***228%***	**138.414.105**	***-43%***
Duran varlıklar					
Diğer alacaklar	0	0	-	2.232.263	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	*2.232.263*	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	87.779	109.060.982	*124145%*	115.371.102	*6%*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	1.885.398.445	*25%*	4.681.482.102	*148%*
Maddi duran varlıklar	3.919.727	4.583.101	*17%*	669.750	*-85%*
Maddi olmayan duran varlıklar	22.414	39.192	*75%*	46.817	*19%*
Peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	*12%*	385.548.733	*5%*
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*329.160.470*	*367.797.866*	*12%*	*385.548.733*	*5%*
Ertelenmiş vergi varlığı	0	1.895.421	-	1.772.627	*-6%*
Diğer duran varlıklar	0	0	-	110.365.854	-
Toplam Duran Varlıklar	**1.840.644.950**	**2.368.775.007**	***29%***	**5.297.489.248**	***124%***
TOPLAM VARLIKLAR	**1.915.150.211**	**2.613.409.238**	***36%***	**5.435.903.353**	***108%***

(TL)	**Bağımsız denetimden geçmiş***	**Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)**	***2019/ 2018 Değ.***	**Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)**	***2020/ 2019 Değ.***
	31.Ara.18	**31.Ara.19**		**31.Ara.20**	
KAYNAKLAR					
Kısa vadeli yükümlülükler					
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	*143%*	201.480.849	*-63%*
-İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	*226.008.616*	*548.076.602*	*143%*	*201.480.849*	*-63%*
Ticari borçlar	50.905	16.014.237	*31359%*	61.483.358	*284%*
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	*20.363*	-	*69.579*	*242%*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*50.905*	*15.993.874*	*31319%*	*61.413.779*	*284%*
Diğer borçlar	-	-	-	13.684	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	-	*13.684*	-
Ertelenmiş Gelirler	-	25.234.922	-	29.651.955	*18%*
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	*25.234.922*	-	*24.809.041*	*-2%*
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler		-	-	*4.842.914*	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	94.088	-	171.201	*82%*
Kısa vadeli karşılıklar	24.973	7.631.843	*30460%*	10.233.590	*34%*
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*24.973*	*50.159*	*101%*	*99.702*	*99%*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	*7.581.684*	-	*10.133.888*	*34%*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	176.241.092	*3535%*	36.140.111	*-79%*
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	*160.000.000*	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	*4.848.643*	*16.241.092*	*235%*	36.140.111	*123%*
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**230.933.137**	**773.292.784**	*235%*	**339.174.748**	*-56%*
			-		
Uzun vadeli yükümlülükler			-		
Ertelenmiş Gelirler	-	28.810.401	-	6.097.995	*-79%*
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	*28.810.401*	-	*6.097.995*	*-79%*
Uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	*89%*	72.995	*20%*
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	32.136	*60.742*	*89%*	*72.995*	*20%*
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**32.136**	**28.871.143**	***89740%***	**6.170.990**	*-79%*
Toplam yükümlülükler	**230.965.273**	**802.163.927**	***247%***	**345.345.738**	*-57%*
Özkaynaklar					
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	**1.684.184.938**	**1.811.245.311**	***8%***	**5.090.557.615**	*181%*
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	*0%*	3.520.215.000	*171%*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	698.216	851.257	*22%*	3.012	*-100%*
- Yeniden değerleme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	698.216	851.257	*22%*	-	-
- Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	*718.360*	*869.288*	*21%*	-	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(20.144)	(18.031)	*-10%*	3.012	*-117%*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	(105.789)	-	23.070.823	*-21908%*
- Yabancı para çevrim farkları	-	*(105.789)*	-	*23.070.823*	*-21908%*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.815.868	4.403.076	*56%*	5.585.646	*27%*
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	-	-	-	658.135.984	-
Geçmiş yıllar karları	247.481.063	379.083.646	*53%*	505.783.485	*33%*
Dönem net karı	133.189.791	127.013.121	*-5%*	377.763.665	*197%*
Toplam özkaynaklar	**1.684.184.938**	**1.811.245.311**	***8%***	**5.090.557.615**	***181%***
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.915.150.211**	**2.613.409.238**	***36%***	**5.435.903.353**	***108%***

** Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama AŞ hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme AŞ. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş olduğundan,*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:
Mülkiye Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 2019 yılı son çeyreğinde ayni ve 1.000.000.000 TL nakdi sermaye artırımı planı çerçevesinde tek ortak Ziraat Bankası tarafından gerekli onayların alınması ve sermaye artışının tescil edilmesine kadar olan dönemde nakdi sermayenin avans olarak kullandırılabilmesine imkân tanınmıştır. Bu çerçevede 2019 yılında 160.000.000 TL sermaye avansı kullanılmış olup, yapılan hakediş ödemeleri sonrası yılsonu itibariyle ilgili nakit ve benzerleri hesabında 128.264.013 TL bakiye kalmıştır.

Yapılacak yatırım hakediş ödemelerinde kullanılmak üzere, 2020 yılı son çeyreğinde TCMB faiz artırım kararı öncesinde maliyet avantajından faydalanmak için, 17 Mayıs 2021 vadeli 200.000.000 TL kredi kullanılmıştır. Yapılan hakediş ödemeleri sonrası yılsonu itibariyle ilgili hesapta 30.497.497 TL bakiye kalmıştır.

Ticari Alacaklar

2020 yılsonu itibariyle ilgili hesabın bakiyesini oluşturan tutarın tamamı kira alacaklarından oluşmakta olup, 1.683 bin TL'si Ziraat İşletme Yönetimi'nin, 673 bin TL'si ise Ziraat GYO d.o.o Sarejevo'nun kira alacak tutarıdır.

Stoklar

Stoklar Şirket tarafından satın alınmış konut ve ofislerin satın alım maliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket 17 Ağustos 2017 tarihinde, APG İnşaat Yatırım A.Ş. ile, mülkiyeti APG İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan, İstanbul/Kartal'da henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi sitesinde yer alan A, B ve C bloklarında toplam 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup, proje 20 Haziran 2020 tarihinde proje teslim alınmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Rota Mavi Evleri'nde geriye toplam 7.479 m²'lik 91 adet konut ve 5 adet dükkân stoğu kalmıştır.

Şirket 10 Temmuz 2020 tarihinde İstanbul, Göztepe Pırlanta Sitesindeki 61 adet konut, 9 adet işyeri olmak üzere toplamda 8.152 m²'lik bağımsız bölümü stoklarında muhasebeleştirmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Pırlanta Sitesi'nde geriye toplam 2.870 m²'lik 3 adet konut ve 9 adet dükkan stoğu kalmıştır.

Stoklar mali tablolarımızda maliyet değeri ile net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile izlenmektedir. Bu kapsamda, 2020 yılsonu itibariyle yapılan değerleme sonucuna göre; Göztepe Pırlanta Sitesinde 3.620.975 TL, Kartal Rota Mavi Sitesinde ise 109.000 TL olmak üzere toplam 3.729.975 TL Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı ayrılarak mali tablolara yansıtılmıştır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Beybi Mah. Gonca Sok. No: 27 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Peşin Ödenmiş Giderler
İstanbul, Kartal Rota Mavi Sitesi projesine ilişkin alım bedeli 2018 ve 2019 yılında peşin ödenmiş giderler kaleminde sınıflanmışken, söz konusu projenin 2020 yılında tamamlanarak tapu devrinin sağlanması ve satışa sunulması ile birlikte bu kalemden çıkılarak stoklar kalemine sınıflanmıştır.

Söz konusu hesabın 2020 yılsonu bakiyesi 1.864.638 TL olup, ilgili tutarın 1.211.641 TL'si Next Level AVM kiracılarına ödenen yatırım destek bedeli olup, kira süresi boyunca amortisman yoluyla giderleştirilmektedir, kalanı peşin ödenen sigorta poliçeleri primleridir.

Diğer Dönen Varlıklar
Diğer dönen varlıklar kalemi, Şirket'in 2018-2020 dönemindeki yoğun yatırım harcamaları nedeniyle ödediği faturalardaki KDV alacaklarından kaynaklanmaktadır.

2019 yılında 53.417.021 TL olan diğer dönen varlıklar kalemindeki KDV tutarı, 2020 yılsonunda 11.729.256 TL'ye düşmüş olup, bu bakiye içerisinde yer alan devreden KDV tutarı vade kırılımı esas alınarak duran varlıklarda sınıflandırılmıştır.

Duran Varlıklar
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar
İlişkili taraflara "Diğer Alacaklar" kaleminde yer alan 2.232.263 TL tutarındaki bakiye, Ziraat GYO'nun %50 hisse sahibi olduğu Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'den olan alacaktan kaynaklanmaktadır.

Bu tutarın 2.023.263 TL'si Konkur İnşaat'ın paylarının Hulusi Necati Kurmel'den devir alınması sonucunda eski ortak Hulusi Necati Kurmel tarafından emlak vergisi ödemesi için Konkur İnşaat'a borç verilen alacağın da pay devri ile Ziraat GYO'ya devredilmesinden kaynaklıdır.

Kalan tutar 209.000 TL ise, 7256 sayılı Kanun kapsamında taksitlendirilen ve Konkur İnşaat A.Ş. adına Ziraat GYO (%50 hisse oranında) tarafından ödenen emlak vergisine ilişkin tutardır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar
Şirket 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin paylarının %50'sini satın almıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından lisanslanan bağımsız değerleme şirketleri tarafından her yılsonunda değerlenmekte olup, 31 Aralık 2019 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı 1.885.398.445 TL'dir.

Ayrıca Şirket'in 2020 yılı içerisinde gerçekleştirilen ayni ve nakdi sermaye artışı ile; hâkim ortak Ziraat Bankası tarafından 1.886.279.500 TL değerindeki gayrimenkul 2020 yılı Temmuz ayı içerisinde portföye dahil edilmiş olup, bu tutarın 1.782.594.000 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemine, geriye kalan kısmı ise stoklar kalemine kaydedilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
İşmlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Yük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	531.731.376	572.780.447	2.803.172.102
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	975.723.184	1.312.617.998	1.878.310.000
Toplam	**1.507.454.560**	**1.885.398.445**	**4.681.482.102**

2020 yılı içinde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan 1.942.203.038 TL tutarındaki girişlerin 1.782.594.000 TL'lik kısmı 2020Temmuz ayı itibarıyla Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak sermayeye eklenen gayrimenkullerden, 148.577.900 TL'lik kısmı Şirket'in satın aldığı gayrimenkullerden, 11.031.140 TL'lik kısmı ise dönem içerisinde yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 620.934.904 TL'dir (31 Aralık 2019: 57.916.281 TL).

Maddi Duran Varlıklar
24 Ağustos 2020 tarih ve 72/5 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden 15 Eylül 2020 tarihinde Şirket merkezinin de bulunduğu İstanbul ili Kozyatağı binasının satışının yapılması nedeniyle, maddi duran varlıklar kaleminde takip edilmekte olan defter değeri ilgili kalemden tasfiye edilmiştir. 31.12.2020 itibarıyla maddi duran varlıklarda yer alan 669.750 TL demirbaşlardan oluşmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler
Şirket, 2 Ekim 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ile Nidapark Kayaşehir projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Bu kapsamda, Şirket tarafından söz konusu projelere ilişkin olarak verilen avanslar ilgili kalemdeki bakiyeleri oluşturmakta olup;

- Nidapark Kayaşehir Projesi kapsamında 239.470.663 TL anapara ve buna ilişkin finansman maliyeti,
- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında 75.644.175 TL anapara,
- Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri projesi kapsamında verilen 57.409.842 TL anapara ve finansman maliyeti,

ilgili kalem içerisindeki en büyük bakiyeleri oluşturmaktadır. Anılan bakiyeler 2020 yılında da devam etmektedir.

Ertelenmiş Vergi Varlığı
Söz konusu tutar, Almanya Frankfurt'taki gayrimenkulün değer artış tutarı üzerinden ilgili ülkede geçerli olan vergi oranı ile hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı bakiyesidir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Diğer Duran Varlıklar
31 Aralık 2020 itibariyle ilgili kalemi oluşturan bakiyenin tamamı devreden Katma Değer Vergisi'dir.

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar
Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla etkin faiz oranı %15,5 (31 Aralık 2019: %9,5) olup finansal borçlarının tamamı TL'dir.
Şirket'in devam etmekte olan proje yatırımlarının finansmanı için 31 Aralık 2019 itibarıyla kullanmış olduğu kredi toplamı 548.076.602 TL'dir. Söz konusu kredi bakiyesi 2020 yılı içerisinde kullanılan sermaye avansları ile kapatılmıştır.
Şirket tarafından yapılacak yatırım hakediş ödemelerinde kullanılmak üzere, 17.11.2020 tarihinde, TCMB faiz artırım kararı öncesinde maliyet avantajından faydalanmak için Ziraat Bankası'ndan 17 Mayıs 2021 vadeli 200.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

Ticari Borçlar
Ticari borçlar kaleminde yer alan bakiye Şirket'in devam etmekte olan projeleri kapsamında yüklenici firmalara ödenmesi gereken ilgili döneme ait hakediş tutarlarının tahakkuku olup, faturaların Şirket'e ulaşması ile ödemeleri gerçekleştirilmektedir.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler
İlgili kalemin 2019 yılsonu bakiyesi olan 176.241.092 TL'nin 160.000.000 TL'si hâkim ortak Ziraat Bankası'ndan kullanılan sermaye avansı olup, 2020 yılı içerisinde gerçekleştirilen sermaye artışında ilgili avans tutarı sermayeye mahsup edilmiştir.

Hesabın 2020 yılsonu bakiyesi olan 36.140.111 TL'nin 26.235.471 TL'si devam eden projeler kapsamında yüklenici firmalardan alınmış olan nakdi teminatlardır.

Ertelenmiş Gelirler
Şirket portföyünde yer alan Kadıköy Binası, Sahrayıcedid Binası, Beyoğlu Binası ve Maslak Binalarına ilişkin 3 yıllık kira bedeli kiracısından peşin olarak tahsil edilmiş ve söz konusu tutar vadesine göre sınıflandırılarak ertelenmiş gelirler hesabında kayıt altına alınmıştır.

31 Aralık 2019 itibariyle ilişkili taraflardan ertelenmiş gelirler kaleminde toplam 54.045.323 TL bakiye yer almakta olup, dönem içerisindeki tahakkuklar sonucunda 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle bakiye 30.907.036 TL'ye düşmüştür.

Özkaynaklar
Şirket 01.11.2016 tarihinde 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, çıkarılmış olan 1.300.000.000 TL'nin tamamı; 263.758.000 TL'si nakdi ve 1.036.242.000 TL'si ayni (arsa ve gayrimenkul) olmak üzere ödenmiştir.

19 Haziran 2020 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında onaylanan sermaye artışı kararı çerçevesinde, 2.220.215.000 TL nominal tutarındaki sermaye Ziraat Bankası A.Ş. tarafından 1.000.000.000 TL nakdi sermaye, 1.886.279.500 TL ayni sermaye olarak (1 TL nominal = 1,30 TL primli) ödenmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
Yonik Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Yonik Mukellefler V.D. 9580204594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Paylara ilişkin ihraç primi, net 658.135.984 TL olup, özkaynaklar altında paylara ilişkin primler kaleminde izlenmektedir.

Yabancı Para Çevrim Farkları
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 24.158.160 TL yabancı para çevrim farkı, Şirket'in Bosna Hersek'teki bağlı ortaklığı Ziraat GYO d.o.o Sarejevo'nun Sarajevo Binası'nın KM cinsinden yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin konsolidasyon amacıyla Ziraat GYO'nun fonksiyonel para birimi olan TL'ye çevrilmesinden oluşan çevrim farkından oluşmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:
10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	*2019/ 2018 Değişim*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	*2020/ 2019 Değişim*
	31.Ara.18	**31.Ara.19**		**31.Ara.20**	
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	46.446.011	44.020.684	*-5%*	144.637.286	*229%*
Satışların maliyeti (-)	(1.541.351)	(2.332.608)	*51%*	(80.445.693)	*3349%*
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**44.904.660**	**41.688.076**	***-7%***	**64.191.593**	***54%***
Genel yönetim giderleri (-)	(4.683.835)	(9.581.882)	*105%*	(16.713.189)	*74%*
Pazarlama giderleri (-)	(53.448)	(13.292)	*-75%*	(3.528.370)	*26445%*
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	92.575.234	105.556.754	*14%*	320.547.373	*204%*
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(8.700.500)	-	(10.660.560)	*23%*
Esas faaliyet karı	**132.742.611**	**128.949.156**	***-3%***	**353.836.847**	***174%***
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	1.884.702	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	(37.221)	-	-	310.120	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	**132.705.390**	**128.949.156**	***-3%***	**356.031.669**	***176%***
Finansman gelirleri	572.079	167.052	*-71%*	25.121.551	*14938%*
Finansman giderleri (-)	(87.678)	(3.892.814)	*4340%*	(3.113.551)	*-20%*
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	**133.189.791**	**125.223.394**	***-6%***	**378.039.669**	***202%***
Dönem vergi gideri	-	(105.694)	-	(153.210)	*45%*
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	-	1.895.421	-	(122.794)	*-106%*
Dönem karı	**133.189.791**	**127.013.121**	***-5%***	**377.763.665**	***197%***

*** Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.

Hasılat

Şirket'in 2019 yılı hasılat kazancı içerisinde toplam 43.168.479 TL tutarında kira geliri yer almaktadır. 2020 yılında ise hasılatında önceki yıla göre %229 oranında artış kaydedilmiş olup, 144.637.286 TL tutarındaki hasılatın; 74.243.709 TL'si konut satış gelirlerinden, 63.425.701 TL'si kira gelirlerinden ve 6.967.876 TL'si işletme yönetim gelirlerinden oluşmaktadır.

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Konut satış gelirleri	-	-	74.243.709
Kira gelirleri	32.303.745	43.168.479	63.425.701
Yurtiçi kira gelirleri	32.303.745	41.773.511	55.505.189
Yurtdışı kira gelirleri	-	1.394.968	7.920.512
İşletme yönetim gelirleri	-	416.149	6.967.876
Mevduat faiz geliri	14.142.266	436.056	-
Toplam Hasılat	**46.446.011**	**44.020.684**	**144.637.286**

Şirket kiraya veren sıfatıyla Ziraat Bankası, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, A.Ş., Ziraat İşletme Yönetimi, Ziraat Bank International AG, Ziraat Katılım ve ilişkili olmayan taraflarla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	41.559.202	40.049.335	41.778.087
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	78.597.978	58.919.555	286.257.250
Toplam	120.157.180	98.968.890	328.035.337

Satışların Maliyeti

31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Satılan konut maliyeti	-	-	70.443.363
İşletme yönetim maliyetleri	-	-	7.006.532
Vergi, resim ve harç giderleri	1.303.531	1.551.023	1.548.661
Bakım ve onarım giderleri	72.400	435.414	829.875
Sigorta giderleri	101.332	159.044	373.463
Diğer	64.088	187.127	243.799
Toplam satışların maliyeti	**1.541.351**	**2.332.608**	**80.445.693**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Yönetim Giderleri

2020 yılına ait Genel Yönetim Giderleri toplam 16.713.189 TL'dir. Söz konusu kalemdeki önceki yıla göre %74 oranındaki artışın temel nedeni, ayni sermaye artışı ve büyüyen yatırım portföyü sebebiyle, doğal olarak artan vergi, resim, harç giderleri ile proje geliştirme ve ekspertiz giderleridir.

31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	22.961	706.972	4.909.265
Personel ücret ve giderleri	3.077.800	4.143.646	5.463.037
Danışmanlık giderleri	520.487	2.484.900	2.307.991
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	174.884	206.804	1.222.672
İşletme giderleri	149.664	235.413	745.737
Amortisman ve itfa payı giderleri	115.554	132.230	168.862
Seyahat ve ulaşım giderleri	78.673	232.349	30.762
Diğer giderler	543.812	1.439.568	1.864.863
Toplam	**4.683.835**	**9.581.882**	**16.713.189**

(*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilgili ödemiş olduğu emlak vergilerinden oluşmaktadır. Şirket'in portföyünde 2018 yılında 19 adet, 2019 yılında 20 adet, 2020 yılında 50 adet gayrimenkul bulunmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi

Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi genel itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışından oluşmaktadır. Hızlı artışın temel nedeni, ayni sermaye artışı sonrası Şirket'in yatırım portföyünün de büyümesidir.

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı	92.535.165	72.541.001	316.870.591
Diğer olağan gelir ve karlar	40.069	33.015.753	3.676.782
Toplam	**92.575.234**	**105.556.754**	**320.547.373**

Finansman geliri

2020 yılı finansman gelirleri bakiyesi 25.121.551 TL olup, bu tutarın 20.434.772 TL'si kambiyo karlarından, 4.686.779 TL'si ise faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
(Emlak Pasifi) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Riskli Mükellefler V.D. 938 060 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansman gideri
Şirket'in, 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait finansman giderleri toplamı 3.113.551 TL olup, 2.641.414 TL'si Faiz giderlerinden, 472.137 TL'si ise Kambiyo zararlarından oluşmaktadır.

Ziraat GYO'nun seçilmiş bazı önemli oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

RASYOLAR	**31.Ara.18**	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
Cari Oran	32%	32%	41%
Özkaynak/Aktif Toplamı	88%	69%	94%
Toplam Yükümlülük/Özkaynak	12%	31%	6%
	31.Ara.18	**31.Ara.19**	**31.Ara.19**
Faaliyet Karı Oranı	286%	293%	245%
Brüt Satış Karı Oranı	97%	95%	44%

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Konut satış gelirleri	-	-	74.243.709
Kira gelirleri	32.303.745	43.168.479	63.425.701
Yurtiçi kira gelirleri	32.303.745	41.773.511	55.505.189
Yurtdışı kira gelirleri	-	1.394.968	7.920.512
İşletme yönetim gelirleri	-	416.149	6.967.876
Mevduat faiz geliri	14.142.266	436.056	-
Toplam Hasılat	**46.446.011**	**44.020.684**	**144.637.286**

Şirket 17 Ağustos 2017 tarihinde, APG İnşaat Yatırım A.Ş. ile, mülkiyeti APG İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan, İstanbul/Kartal'da henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi sitesinde yer alan A, B ve C bloklarında toplam 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup, proje 20 Haziran 2020 tarihinde teslim alınmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Rota Mavi Evleri'nde geriye toplam 7.479 m²'lik 91 adet konut ve 5 adet dükkân stoku kalmıştır.

Şirket 10 Temmuz 2020 tarihinde İstanbul, Göztepe Pırlanta Sitesindeki 61 adet konut, 9 adet işyeri olmak üzere toplamda 8.152 m²'lik bağımsız bölümü stoklarında muhasebeleştirmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:12
Finans Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İst.
Mükellefler V.D. 938 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Pırlanta Sitesi'nde geriye toplam 2.870 m²'lik 3 adet konut ve 9 adet dükkân stoku kalmıştır.

Bu satışların etkisiyle Şirket'in 2020 yılı satış hasılatında 2019 yılına göre 44 milyon TL'den 144,6 milyon TL'ye önemli bir artış söz konusu olmuştur.

Şirket'in2019 yılı Hasılat kazancı içerisinde toplam 43 milyon TL tutarında kira geliri yer almaktadır. 2020 yılında ise hasılatın; 74 milyon TL'si konut satış gelirlerinden, 63 milyon TL'si kira gelirlerinden ve 7 milyon TL'si işletme yönetim gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinde yaşanan artış 2020 yılında ayni sermaye artışı ile Şirket portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerden kaynaklanmıştır.

31.12.2020 tarihinde sona eren döneme ait, hasılat tutarının 53.206.476 TL'si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Konsolide-TL	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
İlişkili taraflardan kira ve yönetim gelirleri	**32.219.745**	**42.765.063**	**53.206.476**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	26.595.602	35.825.747	42.757.575
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	2.040.130	1.497.977	1.862.924
Ziraat Bank International AG	-	914.126	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	-	-	2.640.796
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Sigorta A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	276.267	361.679
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	-	710.050	837.366
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	1.800	-
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	994.037	-	-

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:
Türkiye'nn GSYİH düzeyi, harcama düzeyi, hane başına gelir seviyesi, nüfus artışı, kentleşme ve demografik eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi gibi faktörler Türkiye gayrimenkul sektörünü ve dolayısıyla Ziraat GYO'yu etkileyebilmektedir.

Şirket'in gayrimenkullerine ilişkin kira gelirleri, işletme giderleri ve piyasa değerleri aşağıda sayılanlar da dâhil olmak üzere birçok faktörden etkilenebilir:

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Düzenleyici otoritelerin gayrimenkul veya gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörlerine ilişkin politikalarındaki değişiklikler,
- Çevre, imar, kadastro, finansman, sigorta, vergi vb. ile ilgili konularda mevzuat ve uygulama değişiklikleri,
- Genel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki artış ya da değer kaybı,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden düşük kalması.

Küresel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizlere ek olarak jeopolitik riskler Türkiye'de de finansal piyasalarda dalgalanma yaşanmasına ve bu da Şirket'in gelirlerinin etkilenmesine neden olabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullardan etkilenmesi nedeniyle, bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler operasyonel maliyet kalemlerinde de artışa neden olabilir.

Ayrıca genel olarak gayrimenkul sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz, talebin ve buna paralel olarak fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektörde olduğu gibi Şirket'in de gerek portföy değerinin gerekse yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elde edeceği gelirlerinin etkilenmesi söz konusu olabilir.

2020 yılında COVID-19 salgını nedeniyle kapanan ekonomilerin etkisiyle küresel ticaret, yılın ikinci çeyreğinde ciddi ölçüde küçülmüş ve küresel iktisadi faaliyette rekor seviyede daralmalar yaşanmıştır. Bu gelişmeler, küresel finans piyasalarını olumsuz etkilemiş ve dalgalanmalara neden olurken risk iştahında da ciddi bir azalma yaşanmıştır. Bunun en önemli yansımaları, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarındaki azalma ve söz konusu ülkelerin para birimlerinde de ciddi değer kayıpları olarak görülmüştür.

2020 yılının üçüncü çeyreğinde alınan önlemlerin kademeli olarak kaldırılmasıyla küresel ekonomide tekrardan bir toparlanma olsa da salgında başlayan ikinci dalga küresel ekonomiye dair belirsizlikleri canlı tutmaktadır. Başta Amerikan Merkezi Bankası (FED) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) yetkilileri olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından yapılan açıklamalar, küresel ekonomide ve finansal piyasalarda aşırı oynaklıklar ve belirsizlikler ciddi oranda azalana kadar genişlemeci para ve maliye politikalarının devam etmesi yönündedir. 2021 yılının ilk çeyrek dönemini yaşadığımız bu günlerde COVID-19 salgını ile ilgili endişeler ve pandemi hala devam etmekte olup, etkili aşı ve/veya tedavi bulunmasına ilişkin çalışmalar tüm dünyada devam etmektedir. Bu nedenle COVID-19 salgınında yeni dalgaların ortaya çıkması ve bu nedenle küresel bazda ekonomilerin tekrar kapanma ihtimali, buna bağlı olarak da iktisadi faaliyetin yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının azalma ihtimali önümüzdeki döneme yönelik en temel riskler arasındadır. Pandeminin devam etmesi ve/veya ileride karşılaşılabilecek muhtemel mutasyon/yeni salgınların görülmesi tüm ekonomileri, gayrimenkul sektörünü ve Şirket gelirlerini negatif yönde etkileyebilecektir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Zorlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 938 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.12.2020 Konsolide Olmayan	31.12.2020 Konsolide
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**333.551.412**	**339.174.748**
Garantili	62.755.844	66.121.016
Teminatlı	50.116.465	50.179.875
Garantisiz/Teminatsız	220.679.103	222.873.856
Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç	**6.170.988**	**6.170.990**
Garantili	6.170.988	6.170.990
Teminatlı	0	0
Garantisiz/Teminatsız	0	0
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**339.722.400**	**345.345.738**
Özkaynaklar	**5.068.184.290**	**5.090.557.615**
Çıkarılmış Sermaye	3.520.215.000	3.520.215.000
Yasal Yedekler	5.566.910	5.585.646
Diğer Yedekler		
TOPLAM KAYNAKLAR	**5.407.906.690**	**5.435.903.353**

NET BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.12.2020 Konsolide Olmayan	31.12.2020 Konsolide
A.Nakit	0	0
B.Nakit Benzerleri	28.301.417	30.497.497
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0	0
D.Likidite (A+B+C)	28.301.417	30.497.497
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	201.477.442	201.480.849
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	0	0
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0	0
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	201.477.442	201.480.849
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	173.176.025	170.983.352
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	0	0
L.Tahviller	0	0
M.Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0	0
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	173.176.025	170.983.352

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:1 22 (Yıldız Plaza) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2020 tarihli finansal tablo tarihinden işbu izahname tarihine kadar olan dönemde rotatif kredi kullanımından kaynaklı olmak üzere Şirket'in kısa vadeli banka kredileri 339.202.850 TL'ye yükselmiştir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	31.Ara.20
(TL)	
KISA VADELİ FON KAYNAKLARI	
Kısa vadeli borçlanmalar	201.480.849
Ticari borçlar	61.483.358
Diğer borçlar	13.684
Ertelenmiş Gelirler	29.651.955
Dönem karı vergi yükümlülüğü	171.201
Kısa vadeli karşılıklar	10.233.590
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	36.140.111
Toplam kısa vadeli fon kaynakları	**339.174.748**
Ertelenmiş Gelirler	6.097.995
Uzun vadeli karşılıklar	72.995
Toplam uzun vadeli fon kaynakları	**6.170.990**
Toplam Yükümlülükler	**345.345.738**
Özkaynaklar	
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	**5.090.557.615**
Dönem net karı	377.763.665
Toplam Kaynaklar	**5.435.903.353**
Oran Analizi	
Kısa Vadeli Fon Kaynakları/Toplam Kaynaklar	6,2%
Uzun Vadeli Fon Kaynakları/Toplam Kaynaklar	0,1%
Özkaynaklar/Toplam Kaynaklar	93,6%
Net Dönem Karı/Toplam Kaynaklar	6,9%

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarih konsolide finansal tablolarına göre 201.480.849 TL tutarında kısa vadeli banka kredi borcu bulunmaktadır. Şirket söz konusu krediyi aynı risk grubunda yer aldığı Ziraat Bankası'ndan kullanmıştır. Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Şirket'in hissedarı Ziraat Bankası'ndaki toplam risk grubu limiti 750.000.000 TL olup, likidite ihtiyacı olması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

durumunda kolaylıkla krediye erişim imkânı bulunmaktadır. Ayrıca, risk grubu dışındaki diğer bankalar nezdinde de kullanıma hazır toplam 403,8 milyon TL tutarında kredi limiti bulunmaktadır. Şirket dönem içinde kullanmış olduğu kredileri, kira ve satış gelirleri ile nakdi sermaye artışından gelen kaynak ile geri ödemiştir.

Şirket'in 3.520.215.000 TL ödenmiş sermayesi, 377.763.665 TL tutarında 2020 cari yıl dönem karı, 505.783.485 TL tutarında geçmiş yıllar karı Şirkete güçlü bir mali bünye sağlamaktadır.

Diğer taraftan, halka arzdan elde edilecek nakit ile de finansal borçların geri ödemesi, devam etmekte olan projelere kaynak sağlanması ile işletme sermayesi ihtiyacı karşılanmış olacaktır.

Şirketin ticari borçları 2020 yılsonu itibarıyla 61.483.358 TL olup, ilgili bakiyeyi oluşturan işlemler devam etmekte olan projeler kapsamında yüklenici firmalara ödenecek hakediş bedelleridir. İlgili borçların 2021 yılı Şubat ayı içerisinde ödemeleri gerçekleştirilmiştir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:
31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in özet nakit akışı bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

	Konsolide (TL)	**31.Ara.18**	**31.Ara.19**	**31.Ara.20**
A	Esas faaliyetlerden net nakit akışı	-301.602.034	31.133.068	97.155.327
	Alınan faiz	15.192.953	857.984	4.574.093
	Vergi ödemeleri		-	-94.088
B	Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı	-167.747.879	-383.249.113	-668.760.055
C	Finan□man faaliyetlerinden net nakit akışı	226.008.616	478.354.483	470.227.069
	Yabancı para çevrim farklarının etki□inden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış (A+B+C)	-228.148.344	127.096.422	-96.897.654
	Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	229.407.870	1.259.526	128.250.159
	Dönem □onu nakit ve nakit benzerleri	1.259.526	128.250.159	30.370.957
	Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış	-228.148.344	126.990.633	-97.879.202

Şirket 2020 yılında, gayrimenkul satışları ile kira gelirlerinden 97.155.327 TL nakit girişi sağlamıştır. 2018 yılında ise satış vaadi sözleşmeleri ile edinilen gayrimenkuller nedeniyle 301.602.034 TL net nakit çıkışı gerçekleşmiştir.

Şirketin, bankalar nezdindeki mevduatlarından, 2020 yılında 4.574.093 TL faiz geliri elde edilmiştir. 2018 yılında ise bu tutar likidite hareketlerinin fazla olması nedeniyle 15.192.953 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin, yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2019 yılında 1,9 milyar TL iken 2020 yılında 4,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Söz konusu gayrimenkuller üzerinde gerçekleştirilen proje

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

geliştirmeleri nedeniyle 2020 yılsonu itibarıyla 668.760.055 TL, 2019 yılında 383.249.113 TL ve 2018 yılında 167.747.879 TL net nakit çıkışı gerçekleşmiştir.

Şirketin, yatırım faaliyetlerinin finansmanı kapsamında kullanmış olduğu krediler kapsamında; 2020 yılında net 470.227.069 TL, 2019 yılında net 478.354.483 TL ve 2018 yılında net 226.008.616 TL nakit girişi sağlanmıştır.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:
Şirket'in, İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yapılmakta olan Ziraat Finans Kuleleri inşaatı başta olmak üzere yoğun şekilde devam etmekte olan proje geliştirmeleri nedeniyle yüksek düzeyde fon ihtiyacı bulunmaktadır. Söz konusu ihtiyacın 1 milyar TL tutarındaki kısmı 2020 yılı içerisinde yapılan sermaye artışından karşılanmıştır. Fon ihtiyacının bir kısmı ise kira gelirlerinden ve gayrimenkul satışlarından karşılanmakla birlikte önemli tutardaki fon ihtiyacı bankalardan kredi kullanımı ile karşılanmaktadır.

Şirket'in, 2020 yılsonu itibarıyla; risk grubuna dâhil Ziraat Bankası'ndan 750 milyon TL nakdi ve 350 milyon TL gayrinakdi, diğer bankalardan 403,8 milyon TL nakdi kredi limiti bulunmakta olup, toplam limiti; 1.153,8 milyon TL nakdi ve 350 Milyon TL gayrinakdidir. Aynı dönem itibarıyla ise konsolide kredi riski 201.480.849 TL'dir. Diğer bir anlatımla, Şirket'in 952,3 milyon TL nakdi ve 350 milyon TL gayrinakdi limit boşluğu bulunmakta olup, fon ihtiyacı olması durumunda kolaylıkla fon temin edilmesi mümkündür.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 138.414.105 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 339.174.748 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkların 200.760.643 TL üzerindedir.

Konsolide	**Bağımsız denetimden geçmiş***	**Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)**	***2019/ 2018 Değişim***	**Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)**	***2020/ 2019 Değişim***
(TL)	**31.Ara.18**	**31.Ara.19**		**31.Ara.20**	
Dönen varlıklar	74.505.261	244.634.231	*228%*	138.414.105	*-43%*
Kısa vadeli yükümlülükler	230.933.137	773.292.784	*235%*	339.174.748	*-56%*
Net İşletme Sermayesi	**(156.427.876)**	**(528.658.553)**	***238%***	**(200.760.643)**	***-62%***

*** Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.*

Mevcut durumda işletme sermayesi ihtiyacı; uzun vadeli banka kredileri, kira gelirleri ve gayrimenkul satışları ile kolayca karşılanabilmektedir. Halka arz ile sağlanacak fon girişine ek olarak devam etmekte olan inşaat projelerinin tamamlanması, sonrasında bunların satışı ve

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1 Zeytinlik Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kiraya verilmesi ile sağlanacak net nakit girişleriyle birlikte, mevcut durumda negatif olan işletme sermayesi, pozitife dönecek ve işletme sermayesi ihtiyacı kalmayacaktır.

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:
Şirket'in faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar (davalar, anlaşmalar, önemli uyuşmazlıklar, teminat, rehin, ipotekler vb.) bulunmamaktadır.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:
Mülkiyeti Şirket'e ait; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 Ada, 4 ve 8 no'lu parsellerde kayıtlı gayrimenkulde proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İzmir'in gelişmekte olan ticari merkezi Bayraklı'da önemli iş ve alışveriş merkezleri yakınında yer alan projenin kat karşılığı, gelir paylaşımı veya kendi kaynaklarımızla inşaa edilmesi yöntemlerinden biri ile gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda, kompleks niteliği taşıyacak projenin fiziki ve mali boyutu ile yaklaşık maliyet ve gelirlerin hesaplanması amacıyla mimari avan projesi hazırlanmıştır.

Projeye 2022 yılında başlanacağı öngörülmektedir. Proje finansmanının, 2021 yılsonunda tamamlanacak ve 2022 yılı ortalarında kira geliri elde edilmeye başlanacak olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nden kazanılacak fon ile ayrıca diğer kira gelirleri, gayrimenkul satış gelirleri, banka kredisi ve halka arzdan elde edilecek nakit girişi ile sağlanması planlanmıştır.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:
Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:
Bu madde kapsamında yer alan tüm sektörel bilgiler için JLL tarafından 2021 Mart ayında Ziraat GYO için hazırlanan Gayrimenkul Piyasası Görüş Raporu'ndan yararlanılmıştır.
(https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu_final-pdf_520.pdf

Küresel Gayrimenkul Piyasası
2020 yılında küresel ofis pazarında kiralama faaliyeti bir önceki yıla göre yaklaşık %45 azalmıştır. Asya Pasifik bölgesinde, kiralama işlemleri yalnızca %5 düşüşle parlak bir noktada iken, Avrupa'da %52 ve ABD'de %55 düşüş yaşanmıştır. Küresel boşluk oranı tüm bölgelerde yükselerek + 90 baz puan artışla %12 civarında kaydedilmiştir. Uzun vadede işletmelerin,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 9 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

değişen çalışma uygulamalarını barındırmak ve çalışanlar için çeşitli işyerleri sağlamak için daha fazla esnek alana ihtiyaç duyacağı düşünülmektedir. 2021 sonlarına doğru ise büyüme olma olasılığı yüksek görülmektedir. Bununla birlikte kiralama koşullarında değişiklikler de beklenmektedir (Bağımsız yönetilebilir ofis alanları, Covid-19 güvenli ortamlar, daha kısa süreli sözleşmeler, daha fazla kontrol isteyen kullanıcılar gibi). Piyasa öngörülerinde ise, özellikle 2021 ikinci yarısından itibaren aşılanmanın artması ve yeni bir normale dönüş ile bastırılmış taleplerin olacağı konusunda temkinli bir iyimserlik bulunmaktadır.

Perakende satışlarda 2020 yılı Mayıs'tan Ağustos'a kadar gözlemlenen toparlanma, COVID-19 vakalarının yılsonuna doğru yeniden canlanması nedeniyle birçok büyük küresel perakende pazarında yine durma noktasına gelmiştir. Önemli istisnalar, virüsü kontrol altında tutabilen Çin Anakarası ve Tayvan gibi bölgelerdir. Aşılamanın etkili olmasına bağlı olarak, 2021 yılının kiralama faaliyetlerinde temkinli bir toparlanma görmesi beklenmektedir. Bu toparlanmanın 2022'de daha iyi olması beklenmektedir. Pandemi azaldığında, sektörün iyileşme hızında ve gücünde önemli farklılıklar olacaktır. Esnek kiralamaların, perakendeciler için pazar iştahını test etmek ve operasyonel riskleri azaltmak için giderek daha önemli hale geleceği tahmin edilmektedir. Türkiye'de ciro üzerinde kiralama da buna benzer bir yaklaşım olarak benimsenmiştir. Birçok mağazanın fiziksel olarak yeniden açılmasına rağmen, e-ticaret küresel olarak lojistik alan talebinin güçlü yönde arttırmaya devam etmektedir. Bu durum birçok büyük pazarda rekor seviyeye yakın kiralama işlemleri sağlamaktadır. 2020 üçüncü çeyrek verilerine göre, ABD'de e-ticaret bazlı kiralama işlemleri toplam işlemlerin %17'sini, Birleşik Krallık'ta ise %40'ını oluşturmaktadır. E-ticaretin dünya çapında hızlı büyümesi, tedarik zincirlerinin sürekli olarak yeniden düzenlenmesi ve kent içi lojistiğe yönelik artan gereksinim, uzun vadede güçlü talebi desteklemeye devam edeceği ön görülmektedir.

COVID-19, hem tatil hem de iş seyahatlerinde halen devam eden bir geri çekilme ile konaklama endüstrisi üzerinde derin bir olumsuz etki yaratmıştır. 2021'de aşı dağıtımı konusunda ilerleme kaydedildikçe, otel doluluğunda yavaş ve kademeli bir artış beklenmektedir. Çok hazırlıklı olan, özel sermaye gruplarının ve yüksek net değerli bireylerin 2021'de likiditenin büyük kısmını otele yönlendirmesi beklenmektedir.

Türkiye Gayrimenkul Piyasası
Türkiye Gayrimenkul Yatırım Pazarı, COVID-19 salgını nedeniyle dünya piyasalarıyla benzer bir şekilde durgun bir dönem geçirmiştir. Alternatif yatırım kaynaklarının yüksek getiri sunması ve sıkılaşan para politikasının etkisiyle kira getirili mülk arayışındaki yatırımcı adaylarının özellikle yaz aylarında bekle-gör stratejisini benimsediği görülmüştür. Söz konusu yatırımlarda güvenilir kiracı ve sürdürülebilir sözleşme koşullarının mülkün değerini arttırdığı göz önüne alındığında, salgın tedbirlerinin sona ermesiyle tek ve uzun süreli kiracı barındıran mülklerin yeniden ciddi bir talep görmesi beklenmektedir.

Büyük kısmı COVID-19 salgının etkisiyle geçen 2020 yılı, perakende sektörünün üç temel bileşeni olan yatırımcı, perakendeci ve tüketici birliğinin sektörün sürdürülebilirliği açısından ne denli önemli olduğunu hatırlatan bir dönem olmuştur. Perakende sektöründe gözlenen daralmaya rağmen, alışveriş merkezleri yatırıma elverişli en önemli gayrimenkul varlık sınıflarından biri olarak ön planda yer almaya devam etmektedir. Salgın sonrası için yapılan öngörülerde bazı olumsuz senaryolar olsa da; alışveriş merkezlerinin en değerli gayrimenkul sınıflarından biri olmaya devam ettiği görülmektedir. Türkiye 83,6 milyon nüfusuyla

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Avrupa'nın nüfusu en yüksek 3. ülkesi olmasının yanında 2040 yılına dair yapılan tahminlerde nüfusun 100 milyona ulaşacağını öngörmektedir ve satın alma gücünün kayda değer bir artış göstereceği beklenmektedir. Söz konusu konu başlıkları orta vadeden uzun vadeye uzanan süreçte perakende talebini olumlu etkileyecek başlıca faktörler olarak öne çıkmaktadır. Ortanca yaşın 32,7 olduğu genç nüfus Türkiye perakende pazarının Avrupa'daki pazarlar arasında en çok gelişim gösterme potansiyeline sahip pazar olarak konumlanmasını sağlamaktadır.

2021 yılında alışveriş merkezi yatırımcıları açısından ana gündem maddesinin alışveriş merkezinin mümkün olan en sağlıklı ve dolu şekilde devamlılığının sağlanmasının ve borçların yeniden yapılandırılması olacağı beklentisi mevcuttur. Finansal açıdan güçlü yatırımcıların salgın dönemini güçlü bir şekilde geride bırakması öngörülmektedir. Ancak, refinansman noktasında elverişli koşullara sahip olmayan yatırımcıların etkisiyle 2021 yılında kayda değer bir konsolidasyonun söz konusu olabileceği ifade edilmektedir.

Alışveriş merkezlerinde alan kullanımı noktasının gözden geçilmesi ve atıl alanların şehir içi dağıtım merkezi, çalışma alanı, eğitim kurumu ve farklı eğlence konseptleriyle alternatif kullanımların hızlıca uyumlandırılması beklenmektedir. Salgın sonrası dönemde alışveriş merkezlerinin, daha fazla açık alan barındıran ve yeşil alanlarla daha entegre olacak dönüşüm süreçlerine ağırlık vermesi beklenmektedir. İstanbul perakende pazarına 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla yaklaşık 221,000 m² ve 213,000 m² kiralanabilir alan girmesi beklenmektedir. Yaklaşık 434,000 metrekarelik toplam kiralanabilir alan, 2023 sonuna kadar kentteki toplam perakende arzını 5,5 milyon m²'ye kadar çıkaracaktır.

Geçtiğimiz yıllarda kırılgan bir seyir izleyen, ancak toparlanma kabiliyeti üst düzeyde olan ve doğal cazibesi yüksek turizm sektörü ise salgının da etkisiyle gerilediği tarihi düşük fiyat seviyeleriyle yatırımcılar için kayda değer bir fırsat oluşturmaktadır. Salgın sonrası özellikle kısa vadede sektörde ciddi otel yatırımları ile el değiştirmeler ve konsolidasyon süreçleri söz konusu olması beklenmektedir. Pandeminin sona erme tarihi ile ilgili net tahmin yapmak mümkün olmamakla beraber, toplu halde olmayı engelleyen kısıtlamaların normal yaşamı etkileme oranının azalacağı dönemler için öngörüler 2022 ilk çeyreği işaret edilmektedir. 2021 ikinci ve son çeyrek için açık hava ve deniz turizmi sunan destinasyonlar için normale dönüş daha hızlı olması beklenirken, şehir otellerinde konaklamayı gerektiren kültür turizmi, uluslararası turizm ve benzeri turizm grupları için 2022 tarihi daha tutarlı görünmektedir.

2020 yılında, Mart ayı itibari ile piyasada COVID-19 etkisi hissedilmeye başlanmış yılsonu itibari ile kiralama işlemlerinde %40'a yakın düşüş kaydedilmiştir. 2021 ve 2022 yılları için ofis piyasasının geleneksel gelişiminden ziyade trend gelişimi bazında dönüşüm yaşaması beklenmektedir. İstanbul'da, 2023 yılının sonunda tamamlanacak yaklaşık 1,94 milyon m² ofis stoku inşaat halindedir. Gelecek arza alt pazar bazında bakıldığında, Asya yakasının payı, İstanbul Finans Merkezi inşaatı dolayısıyla yaklaşık %82 civarındadır. Asya yakasını %10 payla MİA izlemektedir. MİA Dışı Avrupa ise yaklaşık 165,400 m² ve %9,2 pay ile söz konusu 3 bölge arasında en düşük gelecek arza ev sahipliği yapan bölgedir. Sonuç itibariyle İstanbul'daki A Sınıfı ofis arzının gelecek arzla beraber 2023 yılının sonunda 7,59 milyon m²'ye ulaşması öngörülmektedir. Firmaların yeni ofis alanı tercihinde, çalışanların daha çok metro gibi toplu taşımayı tercih etmeye başlamaları ile birlikte metro hattına yakın olan konumlara öncelik verme eğilimi öne çıkmaktadır. Uluslararası kiracılar başta olmak üzere piyasadaki kiracılar ofis binası seçim sürecinde sürdürülebilirlik konsepti ve çevresel

İRAAT YATIRIM
KUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Gonca Sok. No:12
Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mukellefler V.D. 9[illegible]4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

politikalara daha fazla dikkat etmektedir. LEED ve BREEAM gibi sertifikalara sahip olan ofis binaları yakın gelecekte daha fazla tercih edilecektir.

İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir:

- Uzaktan çalışmanın yeni normal haline gelmesiyle uydu ofis konseptinin önümüzdeki aylarda özellikle hazır ofislerinde hayata geçirilmesi beklenmektedir.
- 2022 yılında açılması planlanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin gündemin ilk sıralarında yer alacağı öngörülmektedir. Piyasaya eklenecek 1 milyon m^2'nin üzerinde yeni arz ve artması muhtemel boşluk oranı göz önüne alındığında, yeni ofis geliştirme projelerinin ortaya çıkması beklenmemektedir.
- COVID-19 aşılama süreci sonrası şirketlerin organizasyonel dönüşümlerini hızlandıracağı ve ofis ihtiyaçlarını daha doğru belirleyecekleri öngörülmektedir. Bu doğrultuda, kiralama işlem hacminin önümüzdeki yıl artacağı tahmin edilmektedir.
- Geçtiğimiz yıllarda yavaşlayan ve salgın döneminde durma noktasına gelen yeni yabancı şirketlerin Türkiye pazarına giriş ivmesi, İUFM'nin etkisiyle yeniden hızlanabileceği düşünülmektedir. TL'nin değer kaybetmesi nedeniyle daha ucuz piyasa fiyatlarının yanı sıra yeni inşa edilen A sınıfı ofis stoku ile geniş ve kalifiye işgücü yabancı şirketlerin dikkatini İstanbul'a yeniden yöneltmesinde önemli bir rol üstlenebilir.
- Ofis stokunun son yıllarda kayda değer bir artış göstermesi ile Merkezi İş Alanı'nda dahi %20 seviyesine çıkan boşluk oranları göz önüne alındığında, mülk sahiplerinin daha yapıcı bir politika izleyeceği ve ofis pazarının 'kiracı dostu' koşullarla devam edeceği öngörülmektedir. Dekorasyonun tamamen ya da kısmen mal sahibi tarafından karşılanması, kira ödenmeyen süreçlerin 2 yıla kadar uzaması, kira indirimleri gibi teşviklerin mülk sahipleri tarafından kiracılara sağlanmaya 2021 ilk yarısında devam etmesi beklenmektedir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki "İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler", "İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler", "İhraç edilecek paylara ilişkin riskler" ve "Diğer riskler" ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylarla ilgili madde 11.1'de bahsedilen hususlar dışında faaliyetleri önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

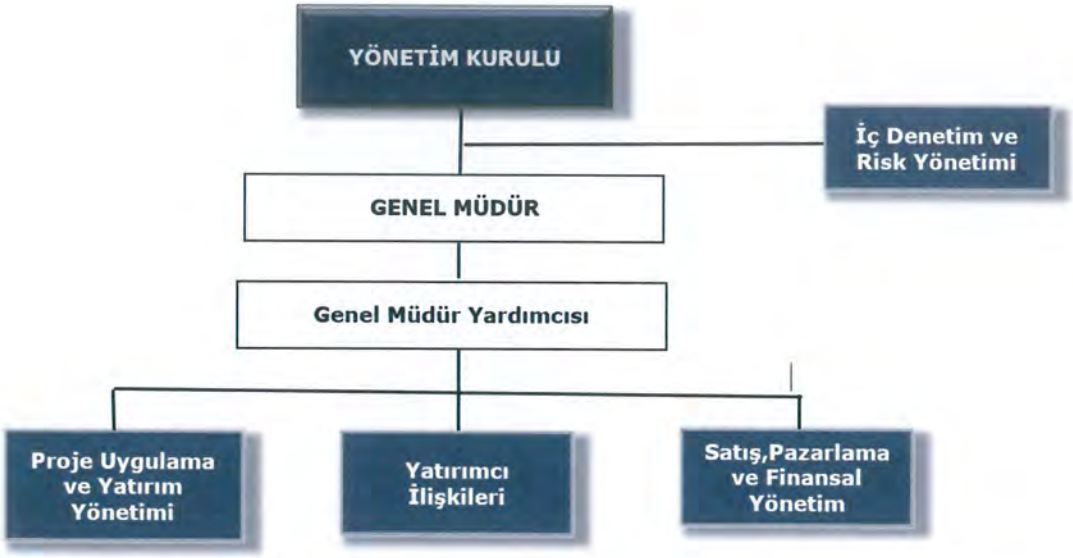
Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
Büyük Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 598 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan Alım Tazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Dr. İlker Met	Yönetim Kurulu Başkanı	Hacı Bayram Mah. Atatürk Bulvarı No:8 Altındağ-Ulus/Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl/ 2 yıl 4 ay	-	-
Levent Marmaralı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hacı Bayram Mah. Atatürk Bulvarı No:8 Altındağ-Ulus/Ankara	Yönetim Kurulu Başkan Vekili-Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 4 ay	-	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Vergi Dairesi: Büyük Mükellefler V.D. 908 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Peyami Ömer Özdilek	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No:48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 yıl/ 2 yıl 4 ay	-	-
Yunus Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Dünya Ticaret Merkezi A 3 Blok Kat:7 Bakırköy/İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 4 ay	-	-
Mustafa Hilmi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Sedat Simavi Sok.No:20/9 Çankaya/Ankara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 4 ay	-	-

Adı Soyadı	**Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler**
Dr. İlker Met	Ziraat Bankası İnsan Kaynakları Grup Başkanı
Levent Marmaralı	Ziraat Bankası Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Peyami Ömer Özdilek	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Yunus Sönmez	İslam İşbirliği Teşkilatı- Genel Direktör
Mustafa Hilmi Çelik	General Enerji Üretim A.Ş.- Koordinatör

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Peyami Ömer Özdilek	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No:48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	-	-
Levent Kılıç	Genel Müdür Yardımcısı	Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No:48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul	Genel Müdür Yardımcısı Proje Uygulama ve Yatırım Yöneticisi	-	-
Bülent Yenigün	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No:48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	-	-
Serap Yılmaz	İç Denetim ve Risk Yöneticisi	Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No:48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul	İç Denetim ve Risk Yöneticisi Yatırımcı İlişkileri Yetkilisi	-	-
Elif Ersin Kugu	Proje Uygulama ve Yatırım Yöneticisi	Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No:48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul	Proje Uygulama ve Yatırım Yöneticisi	-	-
Erdal Güneş	Satış, Pazarlama ve Finansal Yönetim Yöneticisi	Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No:48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul	Satış, Pazarlama ve Finansal Yönetim Yöneticisi	-	-
Ayşe Hülya Öztürk	Genel Müdürlük Emrinde Yönetici	Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No:48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul	Genel Müdürlük Emrinde Yönetici	-	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Demirtak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:
Ziraat GYO, 01.11.2016 tarihinde %100 Ziraat Bankası ortaklığında kurulmuştur.

Ziraat Bankası 1863 yılında Mithat Paşa tarafından Pirot şehrinde çiftçiye kredi vermek amacı ile kurulmuş, 1863-1888 yıllarında mahalli istikraz sandıkları olarak hizmet vermiştir. 1937'de çıkarılan 3202 sayılı Kanun ile İktisadi Devlet Teşekkülü statüsü kazanmış ve "Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası" unvanını almış, 15 Kasım 2000 tarihinde yürürlüğe giren 4603 sayılı Kanunla da "Anonim Şirket" statüsü kazanmıştır. Banka'nın tek hissedarı T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı iken, Bakanlar Kurulu'nun 24 Ocak 2017 tarih ve 2017/9756 sayılı kararname eki kararı ile Banka hisselerinin tamamı Türkiye Varlık Fonu'na devredilmiştir. Türkiye Varlık Fonu, Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuştur. Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş.'nin 50.000.000 (elli milyon) Türk lirası olan kuruluş sermayesi Özelleştirme Fonundan karşılanmış olup, tamamı ödenmiş olan bu sermayeyi temsil eden paylar Özelleştirme İdaresi Başkanlığına aittir.

31 Aralık 2020 tarihli verilere göre Ziraat Bankası'nın 24.673 çalışanı bulunmaktadır. Merkezi Ankara'da bulunan Banka, 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle yurt içinde 19 kurumsal şube, 65 girişimci şube, 1.639 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.728 şube (31 Aralık 2019: yurt içinde 19 kurumsal şube, 67 girişimci şube, 1.643 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.734 şube), yurt dışında İngiltere'de Londra şubesi, Irak'ta Bağdat ve Erbil şubeleri, Yunanistan'da Atina, Gümülcine ve İskeçe şubeleri, Bulgaristan'da Sofya, Filibe, Kırcaali ve Varna şubeleri, Suudi Arabistan'da Cidde şubesi, Kosova'da Priştine, Prizren, Peja ve Ferizaj şubeleri, Bahreyn'de Bahreyn şubesi, KKTC'de Lefkoşa, Girne, Güzelyurt, Gazimağusa, Gönyeli, Taşkınköy, Karaoğlanoğlu ve İskele şubeleri olmak üzere toplam 24 şube ve genel toplamda 1.752 şubesinin yanı sıra İran'da Tahran Temsilciliği ile faaliyet göstermektedir.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:
Yoktur

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Dr. İlker MET - Yönetim Kurulu Başkan
Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü'nden birincilikle mezun olarak aynı fakültede 1999 yılında yüksek lisansını tamamladı. Met, ayrıca Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde ikinci yüksek lisansını yaptı. Doktora eğitimini ise Teknoloji Yönetimi alanında Kara Harp Okulu'nda birincilikle tamamladı. Meslek hayatına Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nde 1996 yılında başladı. 2000 yılında Uzman Yardımcısı olarak Ziraat Bankasında göreve başlayan Met, Uzman, Yönetmen, Proje Yönetimi Müdürü ve Bölüm Başkanı olarak çalıştı. Mayıs 2015-Aralık 2019 döneminde Kurumsal Mimari Grup Başkanı olarak çalışan Met, 2019 yılı Aralık ayından itibaren İnsan Kaynakları Grup Başkanı olarak görevini yürütmektedir.

İRAAT YATIRIM
ENKUL DEĞER...R A.Ş.
...Mah. Gonca Sok. No: 22
...lak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST
...k Mükellefler V.D. 93...

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent MARMARALI - Yönetim Kurulu Başkan Vekili
1978 yılında Balıkesir'de doğdu. 1999 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1999 yılında proje firmalarında çalışarak başladı. 2000 yılında Ziraat Bankası'nda Uzman Yardımcısı olarak göreve başlayarak sırasıyla Uzman, Yönetmen Yönetici ve Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı görevlerinde bulunan Levent Marmaralı, Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve 2020 Aralık ayından itibaren Ziraat Bankası Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Peyami Ömer ÖZDİLEK - Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
1972 yılında İstanbul'da doğdu. Orta Doğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılında Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankası'nda göreve başlayıp, teftiş kadrosunun çeşitli kademelerinde çalıştıktan sonra sırasıyla Londra, Gayrettepe Şube Müdürü, İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı, İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı, Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı ve İç Operasyonlar Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Özdilek, 04.12.2019 tarihinden bu yana Ziraat GYO'da Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı görevini sürdürmektedir.

Yunus SÖNMEZ – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus Sönmez 1979 yılında İstanbul'da doğmuştur. İlköğrenimini Bursa'da, orta ve lise öğrenimini İstanbul'da tamamlamıştır. 2001 yılında Sakarya Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun olmuştur. 2005 yılında Marmara Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler bölümünden yüksek lisans derecesini almıştır. Marmara ve Boğazları Belediyeler Birliği'nde uluslararası ilişkiler koordinatörü ve yurtdışı müteahhitlik hizmetleri veren bir özel sektör kuruluşunda finans koordinatörü olarak çalışmıştır. 2012 yılında Johns Hopkins Üniversitesi'nden ikinci yüksek lisans derecesini almıştır. Yurtdışında bulunduğu sürede Dünya Bankası'nda kısa süreli danışmanlık da yapan Sönmez, 2013 yılında Türkiye'ye dönerek bir sivil toplum kuruluşunun Ankara temsilciliğini üstlenmiştir. Daha önce Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. ve Ziraat Sigorta A.Ş.' de de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev alan Sönmez, İ.İ.T. Gençlik Formu'nda Genel Direktör olarak görev yapmaktadır.

Mustafa Hilmi ÇELİK – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
1975 yılında Van'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladı. Yükseköğrenimini Gaziantep Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde lisans, Kırıkkale Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde ise yüksek lisans yaparak tamamladı ve 1998 yılında İnşaat Yüksek Mühendisi oldu. Askerlik vazifesini Yedek Subay olarak İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda yaptı. 1998 yılından itibaren Ankara'da çeşitli projelerde Şantiye Şefliği, Proje Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Ardından Proje Tasarımı, Yapı Denetim, Yapı Malzemeleri İmalatı ve Taahhüt alanlarında faaliyetlerde bulundu. Halen bir enerji firmasında koordinatörlük yapmaktadır. Mesleki vakıf ve dernek üyelikleri bulunmakta, sosyal proje etkinliklerine katılmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. ...k Mükellefler V.D. 998 019 4504

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent KILIÇ - Genel Müdür Yardımcısı
Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1988 yılında ASKİ Genel Müdürlüğünde Mühendis olarak başladı. Aynı yılın sonunda geçiş yaptığı T. Halk Bankası A.Ş.'de sırasıyla, Mühendis, Baş Mühendis, Müdür Yardımcısı, Yönetmen, Bölüm Müdürü ve Daire Başkanı; Halk İnşaat A.Ş. ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Kasım 2016'da Ziraat GYO'da Proje Uygulama ve Yatırım Yönetimi Yöneticisi olarak görevine başlayan Kılıç, Eylül 2017'den itibaren Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

Elif ERSİN KUGU - Proje Uygulama ve Yatırım Yönetimi Yöneticisi
Trakya Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nden 1998 yılında mezun oldu. Meslek hayatına Kasım 1998 yılında Ziraat Bankası Edirne Bölge Yöneticiliği'nde Mimar unvanı ile başladı. 01.03.2018 tarihine kadar Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanlığı'nda Kıdemli Mimar olarak görevine devam etti. 01.03.2018 tarihinden itibaren Ziraat GYO'da Proje ve Uygulama Yatırım Yöneticisi olarak görev yapmaktadır.

Erdal GÜNEŞ - Satış, Pazarlama ve Finansal Yönetim Yöneticisi
1982 yılında Erzincan'da doğdu. Dokuz Eylül Üniversitesi, Kamu Yönetimi Bölümü'nden dereceyle mezun oldu. Sakarya Üniversitesi İşletme bölümünde yüksek lisansını tamamladı. Meslek hayatına 2005 yılında bir havayolu firmasında başladı. 2006 yılında Ziraat Bankası'nda Servis Görevlisi olarak göreve başlayarak sırasıyla Servis Yetkilisi, Yönetmen Yardımcısı, Yönetmen görevlerinde bulunan Güneş, Ziraat Bankası'nda Muhasebe ve Vergi Yönetimi Bölüm Başkanlığı ile Pazarlama Grup Başkanlığı birimlerinde çalışmış olup, 2020 yılı Ekim ayından itibaren Ziraat GYO Satış, Pazarlama ve Finansal Yönetim Yöneticisi olarak görevine devam etmektedir.

Bülent YENİGÜN - Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir Planlama Bölümünden mezun oldu, aynı üniversitede Kamu Yönetimi Bölümünde Kentsel Politikalar alanında yüksek lisans derecesi aldı. Chevening bursu ile İngiltere'de Exeter Üniversitesinden Finans ve Yatırım alanında yüksek lisans derecesi aldı. New York Üniversitesinde Finansal Risk Yönetimi ve Yapılandırılmış Finans konularında programlara katıldı. Ziraat Bankası Hazine bölümünde çalışma hayatına başladı. 2001-2006 yıllarında New York Şubesi Hazine Yöneticisi olarak çalıştı. 2006-2016 yılları arasında Ziraat Bankası'nda Uluslararası Sermaye Piyasaları & Türev Ürünlerden Sorumlu Müdür olarak çalıştı. Kasım 2016 kuruluş tarihinden itibaren Ziraat GYO'da Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Yönetici olarak çalışmaktadır. 2010 yılında TCMB bünyesinde 18 ülkeden katılımcıların yer aldığı İslami Finansman ve Sukuk programından sertifika almış, Muskat, Umman ve Dubai de islami finans konferanslarına katılmıştır. SPK Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 (No: 203319) ve Türev Araçlar (No: 302808) lisanlarına sahiptir.

Serap YILMAZ - İç Denetim ve Risk Yönetimi Yöneticisi
İstanbul Üniversitesi İletişim Fakültesi Gazetecilik bölümünden 2000 yılında mezun oldu. Meslek hayatına bir sigorta şirketinde Finansal Güvence Danışmanı olarak başlayıp direkt satış, bankasürans satış birimlerinde Danışman, Ekip Yönetmeni, Birim Yönetmeni unvanıyla çalıştı. Ziraat GYO'nun kuruluş sürecinde Yatırımcı İlişkileri Yetkilisi olarak görev yaptı. 2017 yılı Mart ayından itibaren İç Denetim ve Risk Yönetimi Yöneticisi olarak görev yapan Yılmaz,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye İç Denetim Enstitüsü (TİDE) üyesi olup, İstanbul Ticaret Üniversitesi Finans Enstitüsünde Sigorta ve Risk Yönetimi bölümünde tezli yüksek lisans çalışmalarına devam etmektedir.

Ayşe Hülya Öztürk- Genel Müdürlük Emrinde Yönetici
Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü'nden mezun oldu. Yüksek lisansını Ufuk Üniversitesi İşletme Yönetimi Bölümü'nde tamamladı. 1998 yılında başladığı Ziraat Bankası Bankacılık Okulu'nun ardından 1999 yılında Uzman olarak meslek hayatına başladı. Sırasıyla Sermaye Piyasaları Daire Başkanlığı'nda Uzman, Risk Yönetimi Bölüm Başkanlığı'nda Uzman ve Yönetmen, Hazine Yönetimi'nde Merkezi Hazine Yöneticisi olarak görev yaptı. 2021 yılı Mart ayından itibaren Ziraat GYO'da yönetici olarak görevine devam etmektedir.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dâhil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler	İhraççı Dışında Devam Eden Görevleri	Ortağı Olduğu Şirketler	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Dr. İlker Met	Yönetim Kurulu Başkanı	Ziraat Teknoloji A.Ş. -Yönetim Kurulu Başkanı ZiraatBank BH dd-Genel Kurul Üyesi JSC Ziraat Bank Georgia-Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ziraat Bank Uzbekistan JSC-Yönetim Kurulu Üyesi	Ziraat Bankası İnsan Kaynakları Grup Başkanı	-	-	-
Levent Marmaralı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Konkur İnşaat ve Yatırım Pazarlama A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi Ziraat Bank Azerbaycan ASC-Denetim Kurulu Üyesi	Ziraat Bankası Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı Konkur İnşaat ve Yatırım Pazarlama A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Nilak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 098 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Peyami Ömer Özdilek	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı Ziraat Bank Azerbaycan ASC- Yönetim Kurulu Başkanı Ziraat Bankası İç Operasyonlar Genel Müdür Yardımcısı Ziraat Bankası İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı Ziraat Bankası Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi Ziraat Bank Moscow JSC - Yönetim Kurulu Üyesi Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Yunus Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İslam İşbirliği Teşkilatı- Genel Direktör	-	-	-
Mustafa Hilmi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Ziraat Teknoloji A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	General Enerji Üretim A.Ş.- Koordinatör	-	-	-
Levent Kılıç	Genel Müdür Yard.	-	-	-	-	-
Bülent Yenigün	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Ziraat Bankası Hazine Bölüm Başkanlığı- Uluslararası Sermaye Piyasaları Yöneticisi	-	-	-	-
Serap Yılmaz	İç Denetim ve Risk Yöneticisi	Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. - Alternatif Satış Yetkilisi	-	-	-	-
Elif Ersin Kugu	Proje Uygulama ve Yatırım Yöneticisi	Ziraat Bankası İnşaat Yönetim Bölüm Başkanlığı- Kıdemli Mimar	-	-	-	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Sinpaş Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 098 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Erdal Güneş	Satış, Pazarlama ve Finans Yöneticisi	Ziraat Bankası Pazarlama Grup Başkanlığı -Sigorta Yönetimi Yetkilisi	-	-	-	-

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:
Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:
Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:
Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:
Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:
Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:
Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Umlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Umlak Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:
Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dâhil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler Toplamı (TL)	360.764	407.511	486.055
Üst Yönetime Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler Toplamı (TL)	881.818	893.338	1.187.212
TOPLAM	**1.242.582**	**1.300.849**	**1.673.267**

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:
Yönetimde söz sahibi personel için 2020 yılında ayrılan kıdem tazminatı 42.320 TL, kullanılmamış izin karşılığı 32.480 TL'dir.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Dr. İlker Met	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 4 ay
Levent Marmaralı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 4 ay
Peyami Ömer Özdilek	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 yıl / 2 yıl 4 ay
Yunus Sönmez	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 4 ay
Mustafa Hilmi Çelik	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 4 ay

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Kılıç	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz
Bülent Yenigün	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Süresiz
Serap Yılmaz	İç Denetim ve Risk Yöneticisi	Süresiz
Elif Ersin Kugu	Proje Uygulama ve Yatırım Yöneticisi	Süresiz
Erdal Güneş	Satış, Pazarlama ve Finans Yöneticisi	Süresiz
Ayşe Hülya Öztürk	Genel Müdürlük Emrinde Yönetici	Süresiz

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

İhraççı veya bağlı ortaklıkları tarafından yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personel arasında bu hususta akdedilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Denetimden Sorumlu Komite

Ziraat GYO Organizasyonel Yapılanma Yönetmeliği 5. maddesinde yer aldığı üzere Denetimden Sorumlu Komite'nin amacı Şirket'in iç ve dış denetim sürecinin uygulama etkinliğini, katma değerini, muhasebe, mali raporlama ve iç kontrol ile ilgili iç sistemlerin işleyişi ve yeterliliğini Yönetim Kurulu adına gözetmektir.

Komite, Şirket'in Yönetim Kurulu bağımsız üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Komitenin görev süresi Olağan Genel Kurul toplantısının yapıldığı güne kadar olan süredir. Olağan Genel Kurul toplantısını takip eden ilk Yönetim Kurulu toplantısında Denetim Komitesi üyeleri belirlenir. Görev süresi dolan komite üyeleri yeniden seçilebilir. Komitenin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komitenin kararları, Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Denetimden Sorumlu Komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite'nin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Denetimden Sorumlu Komite'nin hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu'na kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

Denetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları arasında;

İRAAT YATIRIM
ENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Mah. Gonca Sok. No: 22
Plaza) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha Yazılası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmak,
- Bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek,
- Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenmesi ve yönetim kurulunun onayına sunmak,
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirmek,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek,

yer almaktadır.

Üye Adı	Görevi	Üye Tanımı
Yunus Sönmez	Denetim Komitesi Başkanı	İcrada Görev Almayan Üye
		Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Hilmi Çelik	Denetim Komitesi Üyesi	İcrada Görev Almayan Üye
		Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Ziraat GYO Organizasyonel Yapılanma Yönetmeliği 5. maddesinde yer aldığı üzere Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Genel Müdür komitede görev alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Komite başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Komite üyeleri arasında Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi de bulunur.

Komite'nin görev süresi olağan genel kurul toplantısının yapıldığı güne kadar olan süredir. Olağan Genel Kurul toplantısını takip eden ilk Yönetim Kurulu toplantısında Kurumsal Yönetim Komitesi üyeleri belirlenir. Görev süresi dolan komite üyeleri yeniden seçilebilir. Komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daire yazısı
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar. Toplantı ve karar nisabı komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları arasında;

- Kurumsal yönetim ilkelerinin öneminin ve faydalarının Şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlamak, Şirket'te verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirmek,
- Şirket performansını artırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmak,
- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirmek ve tespitlerde bulunmak, Yönetim Kurulu'na uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunmak,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek,
- Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında Yönetim Kurulu adına öncü rol oynamak ve bu amaca yönelik olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile yakın işbirliği içerisinde olmak,
- SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtildiği üzere, yönetim ve pay sahipleri de dâhil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın Sermaye Piyasası mevzuatına göre bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını titizlikle değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini bir raporla Yönetim Kurulu onayına sunmak,
- Faaliyet raporunda yer alan ve kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nun hazırlanmasına destek olmak, faaliyet raporunda yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek,
- Bağımsızlığını kaybettiği için Yönetim Kurulu'ndan istifa eden veya herhangi bir nedenden dolayı üyeliği biten bağımsız üye yerine, asgari bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için ilk Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yapmak ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirmek,
- Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden
  - Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
  - Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,

- Ücret Komitesi görevlerine istinaden,
  - Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Gonca Sok. No:22
Barlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak,

yer almaktadır.

Üye Adı	Görevi	Üye Tanımı
Mustafa Hilmi Çelik	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	İcrada Görev Almayan Üye
		Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Levent Marmaralı	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	İcrada Görev Almayan Üye
		Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Bülent Yenigün	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	İcrada Görev Alan Üye
		Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Ziraat GYO Organizasyonel Yapılanma Yönetmeliği 5. maddesinde yer aldığı üzere Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla Türk Ticaret Kanunu 378. maddesi gereği çalışmalar yaparak riskin yönetilmesini sağlamaktır.

Komite, Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından, Yönetim Kurulu tarafından seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışmalarına ilişkin, toplantı tutanaklarının tutulması, arşivlenmesi ve komite üyelerinin etkin bilgilendirilmesinin sağlanması Operasyonel İşlemler Yönetimi Bölümü sorumluluğundadır. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespitleri ve önerilerini hazırlanacak yazılı bir rapor ile Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Komite, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder, rapor bağımsız denetçiye de yollanır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları arasında;

- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının kurumsal risk yönetim sistematiği çerçevesinde tanımlanmasını, değerlendirilmesini, izlenmesini ve Şirket'in risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesini, karar mekanizmalarında kullanılmasını sağlamak,
- Olasılık ve etki hesaplarına göre, Şirket'te tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak riskleri tespit etmek,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirket'in kurumsal yapısına entegrasyonunu sağlamak,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Armak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, Komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesini gözetmek,
- Risk yönetim sistemlerini her iki ayda bir gözden geçirmek ve Yönetim Kurulu'na "Durum Değerlendirme Raporu" sunmak, söz konusu raporu ayrıca bağımsız denetçiye de göndermek,

yer almaktadır.

Üye Adı	Görevi	Üye Tanımı
Yunus Sönmez	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	İcrada Görev Almayan Üye
		Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Levent Marmaralı	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	İcrada Görev Almayan Üye
		Yönetim Kurulu Başkan Vekili

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanması" başlıklı 5. Maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklıklar, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Ziraat GYO, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır. Ziraat GYO, paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından yapılacak ilk Genel Kurul tarihi itibariyle II-7.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum süreci tamamlanmış olacaktır.

Şirket'in 25.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanan bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası, menfaat sahipleri politikası, ücret politikası ile 19.06.2020 tarihli Genel Kurul kararı ile onaylanan bağış politikası aşağıda özetlenmektedir:

Bilgilendirme Politikası

Şirket'in Bilgilendirme Politikası, Ziraat GYO'nun Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler ve çalışanlar tarafından bilinen "İçsel Bilgi" ve "Ticari Sır" özelliği taşımayan faaliyetlere ilişkin her türlü bilgi, belge, elektronik kayıt ve veriden oluşan, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgilerin açıklanmasına yönelik uygulamaları kapsamaktadır. Ziraat GYO Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve diğer kanunlara uygun bir şekilde pay ve menfaat sahiplerinin, şirket yönetimine ait tüm faaliyetlerinden; eşit, şeffaf, eksiksiz, doğru, zamanında ve anlaşılabilir bir şekilde bilgilendirilmesi politikası uygulamaktadır.

Bilgilendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda Şirket Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır ve onaylanır. Bilgilendirme Politikası'nın hayata geçirilmesi, geliştirilmesi ve takip edilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanan söz konusu politikaların uygulanması ve

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/2
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan dahi Ortaklık
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

takibinden sorumludur. Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bilgilendirme politikasında bir değişiklik olması halinde, değişiklik yapılan hususlar ve gerekçeleri Yönetim Kurulunun onayından geçtikten sonra Ziraat GYO kurumsal internet sitesinde yer alır.

Ziraat GYO, halka açılma sürecini ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİAŞ") işlem görmeye başlamasını takiben Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, BİAŞ ve hükümleri çerçevesinde, kamuyu aydınlatma konusunda aşağıdaki yöntem ve araçları kullanacaktır:

- Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) (www.kap.org.tr) iletilen özel durum açıklamaları,
- Periyodik olarak KAP'a iletilen mali tablo, bağımsız denetim raporları ve dipnotları, beyanlar, yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, (Söz konusu raporlar hali hazırda Şirket'in kurumsal internet sitesinden istenildiği anda ulaşılabilecek şekilde yayımlanmaktadır.)
- Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca düzenlenmesi gereken İzahname, İhraç Belgesi, duyuru metinleri ve diğer dokümanlar,
- Kurumsal internet sitesi (www.ziraatgyo.com.tr)
- Ticaret sicil gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular,
- Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- Reuters, Foreks, Matriks, Bloomberg gibi veri dağıtım kuruluşlarına yapılan açıklamalar,
- Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım toplantıları,
- Sermaye Piyasası katılımcıları ile yüz yüze ya da telefon, video konferans, elektronik posta, telefaks vb. iletişim araçları vasıtasıyla yapılan bilgilendirme ve görüşme toplantıları.

– Özel Durum Açıklamaları

Ziraat GYO paylarının BİAŞ'ta işlem görmeye başlamasını takiben Özel Durum Açıklamaları, mevzuata uygun olarak Yönetim Kurulu bilgisi dâhilinde ve imzaya yetkili kılınmış personelin onayıyla KAP sistemine gönderildikten en geç bir sonraki iş günü Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.ziraatgyo.com.tr) ilan edilecektir. Söz konusu açıklamalar, beş yıl süreyle kurumsal internet sitesinde yer alacaktır.

Şirket'in özel durum açıklamaları Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanacaktır. Bu bölüm aynı zamanda kamuyu aydınlatma ile ilgili her hususu gözetmek ve izlemekle görevli olacaktır.

a) İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanması
İçsel bilgiler, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği (II-15.1 sayılı) düzenlemelerince kamuya açıklanacaktır. Özel durum açıklaması ile kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcı veya ilgili taraflara duyurulmayacaktır.

b) Özel Durumların Kamuya Açıklanıncaya Kadar Saklanmasına Yönelik Alınan Tedbirler
Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar geçen sürelerde gizliliğin sağlanmasına yönelik olarak, içsel bilgiye erişimi bulunanlar ilgili mevzuattan kaynaklanan sorumlulukları hakkında bilgilendirilecektir.

İRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Gonca Sok.
Balmak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
İRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

c) İçsel bilgilerin Kamuya Açıklanmasının Ertelenmesi
Ziraat GYO, sorumluluğu kendisine ait olmak üzere, meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, yatırımcıların yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilecektir. Şirket'te içsel bilginin kamuya açıklanmasının ertelenmesi, Yönetim Kurulu kararına veya Yönetim Kurulu tarafından yetki verilen kişinin yazılı onayına bağlıdır. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklanacaktır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilecektir.

- Finansal Tabloların Kamuya Açıklanması

Şirket'in bilgilendirme politikası, ortaklar ve tüm menfaat sahiplerinin finansal tablolara en hızlı ve kolay şekilde ulaşımının sağlanmasını amaçlamaktadır. Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulunun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerince ve Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları esas alınarak hazırlanmaktadır. Altı aylık sınırlı inceleme ve yıllık finansal tablolar bağımsız denetimden geçirilmektedir. Halka arzı takiben Sermaye Piyasası mevzuatına uygun şekilde Denetimden Sorumlu Komite'den alınan uygunluk görüşüyle Yönetim Kurulu'nun onayına sunulan finansal tablolar, dipnotları, bağımsız denetçi raporu yetkili kişilerce doğruluğunu belirtilen sorumluluk beyanı ile birlikte kamuyu aydınlatma platformu aracılığıyla duyurulacaktır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotları en geç açıklamanın yapıldıktan sonraki iş gününe kadar Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.ziraatgyo.com.tr) ve Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) nezdinde yer alan e-ŞİRKET bilgi portalında kamuya duyurulacaktır.

- Faaliyet Raporları

Şirket ara dönem ve yıllık faaliyet raporları, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporlarının içeriği uluslararası standartlara, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik düzenlemelerine uygun olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanmaktadır.

Faaliyet raporları hazırlandıktan sonra ilk olarak Denetim Komitesi sonra da Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilmektedir. Mevcut durumda Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayınlanan yıllık faaliyet raporları halka arzı takiben KAP aracılığı ile kamuya da açıklanacak ve aynı zamanda MKK nezdinde yer alan e-ŞİRKET bilgi portalında da yer alacaktır. Yıllık ve ara dönem faaliyet raporları, yıl ve/veya dönem boyunca gerçekleştirilen Şirket faaliyetlerinin ortaklara özetlendiği ve Şirkete yönelik alınan önemli kararlardan yönetimdeki değişikliklere kadar ortaklara açıklanması gereken her türlü bilgiyi içermektedir. Halka arzı takiben bu raporların içerisinde kurumsal yönetim ilkelerinin yer aldığı uyum raporuna da yer verilecektir.

- Kurumsal İnternet Sitesi

Ziraat GYO İnternet Sitesi (www.ziraatgyo.com.tr) Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sermaye Şirketlerinin Açacakları İnternet Sitelerine Dair Yönetmelik ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerince hazırlanmıştır. Şirketin kurumsal internet sitesi kamuoyunun aydınlatılmasında aktif olarak kullanılmaktadır.

İRAAT YATIRIM
ENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gülbahar Sok.
Pasajı Kat: 1 Beşiktaş - İST.
Mükellefler V.D. 398 010 4554
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

- Yatırımcıların Bilgilendirilmesi

Halka açılma sürecini takiben Şirket'in yıllık ve ara dönem finansal tablo ve faaliyet raporlarının kamuya açıklanmasının hemen ardından, ilgili döneme ilişkin faaliyet sonuçlarının değerlendirildiği sunumlar, bilgilendirme toplantıları, basın toplantıları, tele-konferanslar ve birebir görüşmeler mümkün olabildiği ölçüde önceden kamuya duyurulacaktır. Bu toplantılara yönelik hazırlanan sunumlar ve/veya açıklayıcı bilgi notları, tüm pay sahiplerinin ilgili dokümanlara aynı anda ulaşmasını teminen bu toplantılarla eş zamanlı olarak Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.ziraatgyo.com.tr) yayımlanacaktır.
Sunumlarda, geçmiş faaliyet dönemine ilişkin bilgi ve değerlendirmelerin yanı sıra, geleceğe yönelik beklenti ve değerlendirmelere de Şirket'in genel stratejisi ve bütçe verileri çerçevesinde yer verilebilecektir.

Basın toplantıları ve açıklamaları, Şirket adına açıklama yapmaya yetkilendirilmiş Yönetim Kurulu üyeleri veya yöneticiler tarafından yapılır.

- Haber ve Söylentilerin Takibi

Halka açılma sürecini takiben basın-yayın organlarında piyasa veya internet ortamında yer alan ve Şirket kaynaklı olmayan mevcut ve potansiyel yatırımcıların yatırım kararlarını veya sermaye piyasası araçlarının fiyatlarını etkileyebilecek öneme sahip haber veya söylentilerin ve daha önce özel durum açıklaması, izahname, SPK tarafından onaylanan duyuru metinleri, finansal raporlar ve diğer kamuyu aydınlatma dokümanlarının kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikte olması halinde, bunların doğru veya yeterli olup olmadığı konusunda SPK veya BİAŞ tarafından herhangi bir uyarı, bildirim veya talep beklenmeksizin bir özel durum açıklaması yapılacaktır.

Basın-yayın organlarında çıkan ve SPK mevzuatı uyarınca özel durum açıklaması yükümlülüğü doğurmayan, ancak Şirket üst yönetimi tarafından söz konusu haber ve söylentilere ilişkin açıklama yapılması uygun bulunan durumlarda da aynı yöntem izlenecektir.

- İdari Sorumluluğu Bulunan Kişilerin Belirlenmesi

Şirket'in yönetim veya denetim organlarının üyeleri, bu organların üyesi olmadığı halde, doğrudan ya da dolaylı olarak Şirket ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve Şirketin gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararlar verme yetkisi olan kişiler sermaye piyasası mevzuatına göre idari sorumluluğu olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

Şirket'te idari sorumluluğu bulunan kişiler belirlenirken, kişilerin organizasyon içerisindeki görevleri ve bu kişilerce erişilen bilginin içeriği kriter olarak alınmaktadır. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı, idari sorumluluğu bulunan kişiler olarak tanımlanmıştır. Bunun yanı sıra, ilgili mevzuatta belirtilen nitelikleri haiz yöneticiler bulunduğu takdirde bunlar da idari sorumluluğu bulunan kişiler olarak tanımlanmaktadır.

Menfaat Sahipleri Politikası

Menfaat sahipleri; Şirket'in hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkar gruplarıdır.

RAAT YATIRIM
KUL DEĞERLERİ A.Ş.
Gonca Sok. No: 22
Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4504
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Şirket, işlem ve faaliyetlerinde tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bu konularda gerekli bilgilendirmeleri yapmaktadır. Şirket, ilgili mevzuat ile menfaat sahiplerine sağlanmış olan tazminat gibi mekanizmaların kullanılabilmesi için gerekli kolaylığı göstermektedir.

Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve sözleşme ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde Şirket'in de hakları, imkânları ve itibarı gözetilerek korunmaktadır.

Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında Ziraat GYO öncü rol oynamaktadır. Ayrıca menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dâhil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenmekte olup, her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenmektedir.

- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket ile menfaat sahipleri arasında açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, tüm menfaat sahiplerinin kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmelerine önem verilmektedir.

Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili Şirket politikaları ve prosedürleri hakkında Ziraat GYO kurumsal internet sitesi de kullanılmak suretiyle yeterli bir şekilde bilgilendirilmektedir. Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkeleri doğrultusunda, menfaat sahiplerinin zamanında, eksiksiz bilgiye ulaşmasını sağlayacak yapı oluşturulmuştur. Bilgilendirme politikasına Şirket'in kurumsal internet sitesinden (www.ziraatgyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

Menfaat sahipleri, bilgilendirme politikası kapsamında Şirket'te yetkilendirilmiş kişiler ile iletişim kurabilmektedir. Yetkilendirilmiş kişiler dışındaki çalışanlar, Şirket dışından gelen soru ve bilgi taleplerine cevap vermemektedir.

Ziraat GYO, çalışanlarıyla açık ve dürüst iletişim kurma anlayışını İnsan Kaynakları Yönetimi politikasının temeli olarak görmektedir. İnsan kaynakları uygulamaları çerçevesinde çalışanların memnuniyetini ve verimliliğini artıracak uygulamalar oluşturulmaktadır. Şirket; politika, strateji ve hedefleri, çalışma hayatını ve ortamını iyileştirmek için yapılan faaliyetler gibi konuları çalışanlara duyurulmakta, bu konularda çalışanların görüşlerini almaktadır.

- Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Şirket şeffaf, dürüst ve hesap verebilir bir yönetim anlayışı içinde şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde, çalışanlar başta olmak üzere menfaat sahiplerinin yönetime katılımını sağlamaya çalışmaktadır. Bu hususa Şirket'in iç düzenlemelerinde de yer verilmektedir.

Menfaat sahiplerinin bildirdiği mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemler, Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilmek üzere Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından raporlanır. Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından uygun görülen konular Yönetim Kuruluna iletilir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
(Çimlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- İnsan Kaynakları Politikası

Şirket uyguladığı insan kaynakları politikası ile hedefleri doğrultusunda yeterli sayıda personel bulundurmayı, personelin bilgi ve tecrübelerine en uygun alanlarda çalışmalarını ve geleceğe güvenle bakmalarını sağlamayı amaçlanmaktadır.

Bu amaçla;

- İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir.
- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.
- Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.
- Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans kriterleri hususunda çalışanlar bilgilendirilir. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir.
- Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal anlamda zorlayıcı muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.
- Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanır.

- Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler

- Şirket, faaliyet konusu kapsamında gerçekleştirdiği pazarlama ve satış hizmetlerinde müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır.
- Müşterilerin Şirket faaliyet alanına giren konulardaki talepleri süratle karşılanır ve var ise gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir.
- Faaliyetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır.
- Müşteri ve tedarikçiler ile ilgili ticari sır kapsamındaki bilgilerin gizliliğine özen gösterilir.

Ücret Politikası

Şirket'in ücret politikası SPK düzenlemeleri doğrultusunda Ziraat GYO'da idari sorumluluğu bulunanlar kapsamındaki yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme sistem ve uygulamalarını içermektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu adına Şirket Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme politika ve uygulamalarını izlemek, denetlemek, değerlendirmek ve önerilerini Yönetim Kurulu onayına sunmakla görevli ve yetkilidir. Bu işlemlerin kurumsal yönetim komitesince yapılması yönetim kurulunun ve denetçinin bu işlemlerle ilgili sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamalar ile Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak her kademedeki yönetici ve çalışanlar için liyakat, çalışma süresi, Ziraat GYO'da üstlenmiş

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

oldukları görev, sorumluluk ve tecrübelere göre ücret kademeleri belirlenip adil, piyasada rekabetçi, ideal ücret seviyeleri oluşturulmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yönetimine ve çalışanlarına verilecek ücretlerin, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ile Şirketin esas sözleşmesi, etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olması ve kısa dönemli performans ile ilişkilendirilmemesi esas olup, nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kuruluna aittir.

Şirket bünyesinde oluşan açık pozisyonlar için öncelikli olarak çalışanlarımız göz önünde bulundurulur. Artan yetki ve sorumluluğuna paralel ücret kademesi de artırılarak çalışanların performans ve kalitesinin yükseltilmesi amaçlanır.

- Yönetim Kurulu Üyeleri
  - Türk Ticaret Kanunu'nun 394. maddesine göre; Genel Kurul, Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerini belirleme hakkına sahiptir. Yönetim Kurulu üyeleri için ödenecek sabit ücretler, her yıl Olağan Genel Kurul toplantısında belirlenmekte olup, performansa dayalı bir ödeme yapılmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine, atanma ve ayrılma tarihleri itibariyle görevde bulundukları süre dikkate alınarak kıst esasına göre ödeme yapılmaktadır.
  - Ziraat GYO, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin, üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen göstermektedir.
  - Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin huzur hakkı ve diğer hakları genel kurulca tespit olunur.
  - İcrada bulunan yönetim kurulu üyelerine, aşağıda detayları açıklanan üst düzey yöneticiler için belirlenen politika kapsamında ödeme yapılmaktadır.
  - Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'e sağladığı katkılar dolayısıyla katlandığı giderler (ulaşım, konaklama giderleri) Şirket tarafından karşılanabilir.

- Üst Düzey Yöneticiler
  - Üst düzey yöneticilerin ücretleri Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmektedir.
  - Üst Düzey Yönetici sabit ücretleri; piyasadaki makroekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, şirketin büyüklüğü ve uzun vadeli hedefleri ve kişilerin pozisyonları da dikkate alınarak uluslararası standartlar ve yasal yükümlülüklere uygun olarak belirlenmektedir.
  - Ziraat GYO Üst Düzey Yöneticilerine, mevzuat kapsamında rekabetçi ve performansa dayalı bir ücret politikası uygulamaktadır. Düzenli ve sürekli olarak yılın belirli dönemlerinde yapılan nakdî sabit ücretin yanında Şirket'in potansiyel riskleri, sermaye ve likidite durumu dikkate alınarak performansa dayalı prim ve ikramiye gibi değişken ücretler de ödenebilir.
  - Üst Düzey Yöneticilere ek menfaat olarak, Şirket Yönetim Kurulu tarafından belirlenen genel politika doğrultusunda özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve şirket katkılı bireysel emeklilik sigortası sağlanmaktadır. Ayrıca, üst düzey yöneticilerin görev gereği yapmış oldukları masraflar (ulaşım, temsil giderleri vb.) Şirket tarafından karşılanmaktadır.

İRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kâr Dağıtım Politikası
Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde yer alan hükümler çerçevesinde dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esaslarını içermektedir.

Kâr payının hak sahiplerine hangi tarihte ve ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber kârların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" ve "Yedek Akçe" başlıklı 33 ve 34. maddelerinde kâr dağıtımı politikası Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak düzenlenmiş bulunmaktadır.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde dağıtılır.

Genel Kanuni Yedek Akçe
a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
Birinci Temettü
b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
İkinci Temettü
d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Şirket kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1 23
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

dikkate alınmak suretiyle 2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Genel Kurul'un kâr payı dağıtma kararı alması durumunda kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanacaktır.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, Şirket faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nde kâr payı avansına dair herhangi bir hüküm yer almamakta olup, bu kapsamda kâr payı avansı dağıtımı uygulaması söz konusu olmayacaktır.

Kâr dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı`nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün KAP aracılığıyla kamuya bildirilir.

Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

Bağış Politikası
Şirket, esas sözleşmesine, Türk Ticaret Kanunu'na ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurulda ortaklara sunulması şartıyla, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve derneklerle diğer kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırı Genel Kurul tarafından belirlenir ve bu sınırı aşan bağış yapılmaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ancak bir yıl içinde yapılacak bağış tutarı, bağışın yapıldığı yıllık hesap dönemindeki Şirket özkaynak tutarının binde dördünü aşamaz. Bağış politikası Genel Kurulun onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan politika doğrultusunda, dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:
II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklık olarak Şirket'in, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamda yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 598 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat GYO, izahname tarihi itibariyle Yatırımcı İlişkileri Birimi'ni oluşturmuş, biri yönetici biri de yetkili olmak üzere iki personeli görevlendirmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin temel faaliyetleri arasında;

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek,
- Dönem içerisinde Bölüm'e gelen soruları ve pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili bilgi taleplerini, Şirket'le ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Şirket'in bilgilendirme politikası doğrultusunda açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dâhil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve road show'lara katılım sağlamak,

yer almaktadır.

Ziraat GYO Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin Yöneticisi Bülent Yenigün'dür. Bülent Yenigün, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olmuştur. Yine aynı üniversitede Kamu Yönetimi Bölümü'nden Kamu Finansmanı üzerine master derecesi almıştır. Chevening bursu ile İngiltere'de University of Exeter'de Finans üzerine master derecesi kazanmıştır. New York Üniversitesi'nde katıldığı programlardan Finansal Risk Yönetimi ve Yapılandırılmış Finans konularında dereceler almıştır. Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nde kısa bir süre araştırma görevlisi olarak çalıştıktan sonra 1994 yılında Ziraat Bankası'nda uzman olarak göreve başlamıştır. Ziraat Bankası Hazine Bölümü'nde para ve döviz piyasaları trader'ı olarak çalıştıktan sonra 2001-2007 yılları arasında Ziraat Bankası New York Şubesi Hazine Bölümünü yönetmiştir. 2007-2016 yılları arasında Ziraat Bankası Hazine Yönetimi'nde Uluslararası Sermaye Piyasaları ve Türev Ürünler'den sorumlu müdür olarak görev yapmıştır. Kasım 2016 tarihinden itibaren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'de Yatırımcı İlişkilerinden sorumlu müdür olarak görev yapmaktadır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ile Türev Araçlar lisanslarına sahiptir.
Telefon: (0216) 369 77 72 dahili:226
Fax: (0216) 369 77 74
E-posta: yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Ünlüer Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 938 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in ve ortaklıklarının 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablo dönemleri itibarıyla dönem sonu personel sayıları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Personel Sayısı (kişi)	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
	(yılsonu)	(yılsonu)	(yılsonu)
Ziraat GYO Genel Müdürlük	19	17	18
Bağlı Ortaklıkları			
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	*6*	*7*
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o	-	-	*1*
İş Ortaklığı			
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	-
TOPLAM	**19**	**23**	**26**

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi personelin ihraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

İşbu İzahname'nin konusu halka arzda Ziraat Finans Grubu Çalışanlarına %7 oranında tahsisat ayrılmakta olup, Ziraat GYO çalışanları da bu tahsisat kapsamında halka arza katılabilecektir.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/	**16.04.2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı**		**19.04.2021 Mevcut Durum**	
Adı Soyadı	**(TL)**	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.520.215.000	100,00	3.520.215.000	100,00
TOPLAM	3.520.215.000	**100,00**	**3.520.215.000**	**100,00**

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 12 Ziraat Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mukellefler V.D. 938 0[illegible] 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat GYO'nun tek hissedarı T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'dir. Banka'nın tek hissedarı Hazine ve Maliye Bakanlığı iken, Bakanlar Kurulu'nun 24 Ocak 2017 tarih ve 2017/9756 sayılı kararname eki kararı ile Banka hisselerinin tamamı Türkiye Varlık Fonu'na devredilmiştir. Türkiye Varlık Fonu, Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuştur. Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş.'nin 50.000.000 (elli milyon) Türk lirası olan kuruluş sermayesi Özelleştirme Fonundan karşılanmış olup, tamamı ödenmiş olan bu sermayeyi temsil eden paylar Özelleştirme İdaresi Başkanlığına aittir.

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve fazlası olan tek tüzel kişi ortak olan Ziraat Bankası'nın Şirket sermayesinde 714.219.129 adet A Grubu, 2.805.995.871 adet B Grubu paya sahiptir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	1,00	714.219.129	20,29
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	1,00	2.805.995.871	79,71
			TOPLAM	**3.520.215.000**	**100,00**

Ziraat GYO, SPK'nın 14.10.2016 tarih ve 28/968 sayılı toplantısında alınan karara istinaden 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 1.300.000.000 TL çıkarılmış sermayeli olarak kurulmuştur. Kuruluş ve 01.11.2016 tarihinde tescil edilip, 04.11.2016 ve 9191 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır.

Şirket 27.03.2020 tarih ve 63/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermayesinin 2.220.215.000 TL artırılarak 3.520.215.000 TL'ye yükseltilmesine karar vermiştir. Bu amaçla yapılan başvuru SPK'nın 30.04.2020 tarih ve 27/570 sayılı toplantısında olumlu karşılanmış olup, Şirket'in yeni sermayesi 03.07.2020 tarihte tescil edilerek, 08.07.2020 tarih ve 10114 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:1/2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Vk. Mükellefler V.D. 998 013 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:
İzahnamenin 19.1 numaralı maddesinde belirtildiği üzere, Şirket ortağı Ziraat Bankası, Ziraat GYO'nun sermayesinde %100 oranında payı bulunduğu için yönetim hâkimiyetine sahiptir. Söz konusu tüzel kişinin yönetim hâkimiyetine sahip olmasının kaynağı, payların tamamına sahip olmasıdır.

Hakimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek konusunda TTK ve SPK mevzuatında yer alan hükümler geçerli olup, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereğince Genel Kurul tarafından seçilen bağımsız yönetim kurulu üyeleri ve Şirket'in ileriki dönemlerde Tebliğ hükümlerine göstereceği uyum çalışmaları yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici unsur olarak dikkate alınabilir. Ancak mevcut durumda, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda verilen hükümlerin hâkimiyetin kötüye kullanılmasının engellemesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Ayrıca, Şirket payları Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra, Şirket'in halka açılmanın getireceği denetimlere tabi olması da kontrol gücünün kötüye kullanımını engelleyecek etkenler arasında olduğu düşünülmektedir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:
Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:
Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:
İlişkili taraf işlemleri büyük ölçüde Şirket'in ana ortağı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılmaktadır. Bu işlemler, kira gelirleri, faiz ve komisyon giderleri, finansal borçlanmalar, vadeli ve vadesiz mevduat gibi işlemlerden oluşmaktadır. Benzer şekilde Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile kira gelirleri ve katılım hesabı kaynaklı gelirler kaynaklı işlemler bulunmaktadır. Ayrıca, Ziraat Teknoloji A.Ş. ile bilgi teknolojileri bakım, danışmanlık hizmet anlaşmalarından kaynaklı işlemler, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. ile de kiralama işlemleri söz konusudur.

İlişkili taraflar ile olan tüm ilişkiler ile gelir ve giderleri gösteren tablolar aşağıda yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha öteşi
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflardaki nakit ve nakit benzerleri	**1.260.199**	**128.264.013**	**30.497.497**
T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler	1.260.199	9.166.340	23.636.977
Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler	-	1.330.460	2.710.436
Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler	-	28.367	3.700.744
Ziraat Bank Bosna Hersek'teki bakiyeler	-	117.738.846	449.340
TL	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	**56.068**	**-**	**-**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	23.273	-	-
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	32.795	-	-
TL	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	**-**	**-**	***2.232.263**
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	2.232.263

**Bu tutarın 2.023.263 TL'si Konkur İnşaat'ın paylarının Hulusi Necati Kurmel'den devir alınması sonucunda eski ortak Hulusi Necati Kurmel tarafından emlak vergisi ödemesi için Konkur İnşaat'a borç verilen alacağın da pay devri ile Ziraat GYO'ya devredilmesinden kaynaklıdır. Bakiye 209.000 TL de 7256 sayılı Kanun kapsamında Konkur İnşaat'ın Emlak Vergisi yapılandırmasından kaynaklı taksit ödemesini içermektedir.*

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	**-**	**54.045.323**	**30.907.036**
T.C Ziraat Bankası A.Ş*	-	54.045.323	28.883.775
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.			2.023.261

**Kadıköy, Sahrayıcedid, Beyoğlu ve Maslak binalarından 3 yıllık kira gelirlerini Ziraat Bankası'ndan peşin tahsil etmiştir.*

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	**72.245**	**72.523**	**-**
Ziraat Sigorta A.Ş	72.094	72.255	-
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	151	268	-

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar	**-**	**548.076.602**	**201.480.849**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	-	548.076.602	201.480.849

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gelincik Sok. No:12
(Eski Nasaj) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 958 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TL	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
İlişkili taraflara ticari borçlar	**50.905**	**20.363**	**69.579**
Ziraat Teknoloji A.Ş.	50.905	20.363	69.579
TL	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
İlişkili taraflara diğer borçlar	**-**	**-**	**13.684**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	-	-	13.684
TL	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler	**-**	**160.000.000**	**-**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	-	160.000.000	-

TL	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
İlişkili Taraflardan Gelirler	**38.619.445**	**43.201.119**	**57.893.257**
İlişkili taraflardan kira gelirleri	**32.219.745**	**42.765.063**	**53.206.476**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	26.595.602	35.825.747	42.757.575
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	2.040.130	1.497.977	1.862.924
Ziraat Bank International AG	-	914.126	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	-	-	2.640.796
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Sigorta A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	276.267	361.679
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	-	710.050	837.366
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	1.800	-
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş	994.037	-	-
İlişkili taraflardan faiz gelirleri	**6.399.700**	**436.056**	**4.686.781**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	5.930.769	361.083	4.507.869
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	468.931	74.973	178.912
TL	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
İlişkili Taraflardan Giderler*	**14.666.094**	**62.884.445**	**17.692.518**
İlişkili taraflardan faiz ve komisyon giderleri	**12.637.905**	**61.035.957**	**15.248.662**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	12.637.905	61.035.957	15.248.662

**2019 yılında Ziraat Bankasından kullanılan kredi faizlerinin 31.448.726 TL'si avanslar üzerinde, 25.873.732 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilmiştir.*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2A
(Finans Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GY
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2020 yılında, faiz giderlerinin 12.607.248 TL'lik (2019: 25.873.732 TL) kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.			
İlişkili taraflardan ücret yansıtma giderleri (TL)	**1.340.496**	**1.246.750**	**1.822.384**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	1.340.496	1.246.750	1.822.384
İlişkili taraflardan işletme giderleri (TL)	**524.920**	**417.211**	**621.472**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	152.687	277.211	55.410
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş	300.000	25.000	-
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	20.483	-	-
Ziraat Teknoloji A.Ş.	51.750	115.000	566.062

İlişkili taraflardan sigorta giderleri (TL)	**162.773**	**184.527**	**0**
Ziraat Sigorta A.Ş	159.877	179.886	-
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	2.896	4.641	-

(TL)	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	**1.242.582**	**1.300.849**	**1.673.267**
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	360.764	407.511	486.055
Diğer üst yöneticilere yapılan ödemeler	881.818	893.338	1.187.212

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgiye yer verilecektir.

	31.12.2018	**31.12.2019**	**31.12.2020**
İlişkili taraflarla yapılan işlerden elde edilen gelir (TL)	38.619.445	43.201.119	57.893.257
Ziraat GYO Toplam Satış Gelirleri (TL)	46.446.011	44.020.684	144.637.286
İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı	83,1%	98,1%	40,0%

İlişkili taraflarla yapılan işlerden elde edilen gelir (TL)	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**
T.C Ziraat Bankası A.Ş	32.526.371	36.186.830	47.265.444
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	2.509.061	1.572.950	2.041.836

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Yıldız Mukellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Bank International AG	-	914.126	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	-	-	2.640.796
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Sigorta A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	276.267	361.679
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	-	710.050	837.366
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	1.800	-
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş	994.037	-	-
TOPLAM	**38.619.445**	**43.201.119**	**57.893.257**

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 3.520.215.000 TL'dir. Şirket'in söz konusu çıkarılmış sermayesi beheri 1 TL nominal değerli 714.219.129 adet A grubu nama yazılı ve 2.805.995.871 adet B grubu hamiline olmak üzere toplam 3.520.215.000 adet paya bölünmüştür. Şirket sermayesinin 2.487.226.231 TL'lik kısmı ayni, 1.032.988.769 TL'lik kısmı da nakdi olmak üzere tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 7.000.000.000 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Ziraat Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 908 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konkur İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin hakim ortağı olan gerçek kişiye ait olan hisselerinin tamamının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmasına ilişkin 31 Ekim 2019 tarihinde imzalanan "Hisse Devir Sözleşmesi"nin 7. maddesi gereğince; anılan şirketin toplam 320.000 adet nama yazılı hissesinden Konkur İnşaatın gerçek kişi ortağı Hulusi Necati Kurmel'den devir alınan 160.000 adet hissesinin tamamının 2 yıl içinde geri alınması hakkı opsiyon olarak söz konusu gerçek kişiye tanınmıştır.

Şöyle ki; Konkur İnşaatın gerçek kişi ortağı Hulusi Necati Kurmel'den, Ziraat GYO tarafından kendisine ödenen 86.000.000 TL bedel ile bu bedele ödeme gününden itibaren Ziraat Bankası'nca uygulanan ticari avans faiz oranının ilk yıl için 10 puan artırılarak, ilave olarak ikinci yıl için ticari avans faiz oranının 15 puan artırılarak uygulanması suretiyle bulunacak faiz bedelini, ayrıca Ziraat GYO tarafından Şirkete ve/veya Şirkete ait taşınmazlara yapılmış masraf/yatırım bedelleri ve yine masrafın yapıldığı tarihten itibaren işleyecek ticari avans faiz oranının 10 puan arttırılarak uygulanması suretiyle belirlenecek faiziyle birlikte tamamen ödemesi halinde hisseleri iki yıllık bir süre içinde iade alabilecektir.
Hisse Devir Sözleşmesi'nin 3.3. maddesi uyarınca Konkur İnşaat'a ait İstanbul İli, Pendik İlçesi Kurtköy 8080 ada-1 ve 2 parsellerde kain taşınmazlarla ilgili emlak vergisi borcunun aslı ve ferilerinin toplamının yarısı Konkur İnşaatın gerçek kişi ortağı Hulusi Necati Kurmel'e ödenmeyerek tüm hisse bedelinden mahsup edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu mahsup işlemi sonrasında Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisseleri 82.160.535 TL bedelle devralınmıştır.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:
Şirket 01.01.2020-31.12.2020 hesap döneminde 27.03.2020 tarih ve 63/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini yeni pay alma haklarının 1,00 TL nominal değerli her pay için 1,30 TL primli fiyattan kullandırılmak suretiyle, ayni olarak 1.450.984.231 TL (1.886.279.500 TL değerdeki gayrimenkuller karşılığında, nakden 769.230.769 TL (1.000.000.000.000 TL karşılığında) olmak üzere toplamda nominal olarak 2.220.215.000 TL artırmak suretiyle 3.520.215.500 TL'ye çıkarılmasına karar vermiş olup, söz konusu sermaye artışı 03.07.2020 tarihinde tescil edilmiş ve 08.07.2020 tarih 10114 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:
Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:
Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:
Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:12
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 398 010 4594
Ziraat GYO

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:
Tam metni ekte ve Şirket'in (www.ziraatgyo.com.tr) Kurumsal internet sitesinde bulunan ve KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) yer alacak olan Şirket Esas Sözleşmesi ile Şirket iç yönergesine ilişkin önemli bilgiler aşağıda verilmektedir. Ayrıca Şirket genel kurullarının çalışma usul ve esaslarının belirlendiği "Genel Kurul İç Yönergesi" izahname ekinde yer almaktadır.

Esas Sözleşme'nin 14. maddesinde yer aldığı üzere, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir.

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin Şirketin Temsili başlıklı 20. maddesinde yer aldığı üzere, Yönetim Kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında yazılı olarak bilgilendirir.

Şirket 20.01.2017 tarih ve 5/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ni kabul etmiştir. Şirket, söz konusu iç yönerge uyarınca temsil ve ilzam yetkisinin devri amacıyla, 27 Ocak 2021 tarih ve 42648 yevmiye numarası ile onaylanmış imza sirkülerini kabul etmiştir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:
Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesine göre; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:
Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye Ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. maddesinde yer aldığı üzere; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 14. maddesinde yer aldığı üzere; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 32
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin Yönetim Kurulu başlıklı 14. maddesinde "Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve ilgili mevzuata uygun olarak hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir." ifadesi yer almaktadır.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. maddesinde pay grupları ve pay gruplarının sahip oldukları imtiyazlar aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir:

Şirketin sermayesi 3.520.215.000 Türk Lirası değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 Türk Lirası değerinde 3.520.215.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Bu sermayenin 1.032.988.769,00 Türk Lirası nakit, 2.487.226.231,00 Türk Lirası ise, ayın olarak karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 714.219.129 adet pay karşılığı 714.219.129 TL'ndan; B grubu hamiline 2.805.995.871 adet pay karşılığı 2.805.995.871 TL'ndan oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından

İRAAT YATIRIM
İKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Mah. Gonca Sok. No: 22
Pasajı) Kat: 1 Beş Kasis/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul tarafından seçilir. Pay senetlerinin 714.219.129 adedi nama, 2.805.995.871 adedi hamiline yazılıdır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler başlıklı 8. maddesinde de "Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir."

ifadeleri yer almaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nde B Grubu paylara verilmiş herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:
Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 8. maddesinde; *"Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz."* ifadesi yer almaktadır.

Payların halka arzından veya nitelikli yatırımcıya satışından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri ile herhangi bir orana bakılmaksızın imtiyazlı payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir.

Ayrıca mevzuat gereği Şirket'in Esas Sözleşmesi'nde değişiklik yapılması ve uygulaması hususu Ticaret Bakanlığı'nın izni ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşüne bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan uygun görüş ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alındıktan sonra, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan hükümler çerçevesinde Esas Sözleşme değişikliğine karar verilir. Usulüne uygun olarak onaylanan değişiklikler, Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan tarihinden başlayarak geçerli olur.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:
Genel Kurul ve Genel Kurul toplantılarına ilişkin hükümler Şirket Esas Sözleşmesi'nin Genel Kurul başlıklı 25. maddesinde, Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım başlıklı 26. maddesinde, Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı başlıklı 27. maddesinde, İlan başlıklı 28. maddesinde, Temsilci Tayini başlıklı 29. maddesinde, Oyların Kullanılma Şekli başlıklı 30. maddesinde yer almaktadır.

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirket'in Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel Kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, Genel Kurul'a katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415 inci maddesi uygulanır.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, Genel Kurul'a kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak Genel Kurul'a yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:
Esas Sözleşme'nin 7. maddesine göre,
Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 714.219.129 adet pay karşılığı 714.219.129 TL'ndan; B grubu hamiline 2.805.995.871 adet pay karşılığı 2.805.995.871 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Esas Sözleşme'nin 8. maddesine göre,
Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Şirket paylarının devri TTK ve SPKn hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata göre gerçekleştirilir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri
Kayaşehir/İstanbul Alışveriş Merkezi projesinde, 19.110,99 metrekare inşaat alanına sahip 76 adet bağımsız bölümden oluşan AVM kısmı için Şirket ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) arasında 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Rota Mavi Kartal projesinde, 16.318,37 metrekare inşaat alanlı 140 adet bağımsız bölüm için 17.08.2017 tarihinde, Ziraat Katılım Bankası garantörlüğünde Ziraat GYO ve APG İnşaat Yatırım A.Ş. (Yüklenici) arasında Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır.

Herdem – Silivri / İstanbul Yaşam Köyü Projesinde; 22.200,55 metrekare inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölüm için 22.05.2019 tarihinde Şirket ve Makro İnşaat Ticaret A.Ş. arasında satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Sigorta Sözleşmeleri
GYO Tebliği uyarınca Şirket, portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıklarını, oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alarak sigortalatmak zorundadır. Bu kapsamda, Şirket tarafından kapsamlı işyeri sigorta poliçeleri, klasik ticari yangın sigorta poliçeleri, özel konut sigorta poliçeleri, otel paket sigorta poliçeleri, yangın ticari paket sigorta poliçeleri, DASK poliçeleri düzenlenmiştir. Tüm poliçeler için Sigortalı/Sigorta Ettiren Ziraat GYO'dur. All risk poliçeleri ise yüklenici firmalar tarafından yaptırılmakta olup Sigortalı Ziraat GYO, Sigorta Ettiren ise yüklenici firmalardır.

Şirket, Türkiye'de ve yurt dışında bulunan tüm gayrimenkullerinin sigortasını yaptırmış ve böylece varlıklarını Şirket'in malvarlığına veya üçüncü kişilere gelecek zararlar neticesinde oluşacak risklere karşı güvence altına almıştır.

Şirket'in yurt içindeki tüm sigorta işlemleri Türkiye Sigorta A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Yurt dışında bulunan Frankfurt Ofis Binası poliçesi, Allianz Versicherungs (Allianz Sigorta) sigorta şirketine, Bosna Ofis Binası poliçesi ise Triglav Sigorta Şirketi A.Ş. sigorta şirketine yaptırılmıştır. Söz konusu Sigorta poliçelerinin süresi Frankfurt Ofis Binası için 2 yıl diğer sigorta poliçeleri için 1 yıldır.

Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri
GYO Tebliği uyarınca Şirket, değerleme gerektiren her gayrimenkul için Kurul tarafından listeye alınmış ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde çalışmalarını yürüten gayrimenkul değerleme kuruluşları ile Kurul düzenlemelerinde yer alan hükümler dâhilinde gayrimenkul değerleme hizmet sözleşmesi imzalamaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İst.
Büyük Mükellefler V.D. 398 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Danışman Şirket Sözleşmeleri

Şirket, faaliyetleri gereği sahip olduğu gayrimenkullerin finansal analizinin yapılması, iştirak edinimi ve diğer hususlarda danışmanlık hizmeti alabilmektedir. Bu kapsamda çeşitli danışmanlık sözleşmeleri imzalanmış olup, söz konusu sözleşmeler hakkında aşağıda bilgi verilmektedir.

Şirket ile Mallmark Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim A.Ş. ("Mallmark") arasında hizmet sözleşmesi imzalanmış olup, bu sözleşme kapsamında Mallmark tarafından Palladium Kayaşehir Alışveriş Merkezi için söz konusu gayrimenkulün inşa edileceği bölgede araştırma yapılması, yeni yapılması öngörülen alışveriş merkezi için genel imaj tasarımlarının ve pazarlama konseptinin oluşturulması, bu araştırmanın neticesinde alışveriş merkezi fizibilitesinin hazırlanması ve raporlanması hizmetleri yürütülecektir. Söz konusu sözleşme 24 Ocak 2020 tarihinden başlayarak 31 Mart 2020 tarihinde sözleşmenin 7, 9 ve 10.maddeleri hariç olmak üzere kendiliğinden sona erecek şekilde düzenlenmiştir.

09 Mart 2020 tarihinde Tema Şehircilik A.Ş. ile Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller için proje geliştirme, çözüm ortaklığı ve danışmanlık hizmetleri konusunda sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmenin süresi imza tarihinden itibaren 1 yıldır.

Adler Danışmanlık Mimarlık İnşaat San. Ltd. Şti. ile 10 Ağustos 2020 tarihinde Levent Arsası, İzmir Bayraklı Arsaları ve İzmir Çınarlı Depo Binası için "En İyi Kullanım Etüdü" danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu danışman firma tarafından inceleme gerçekleştirilerek rekabet analizi, proje konumlandırılması ve pazarlama tariflemesi yapılacak veriler sözleşme kapsamında belirlenmiş olup, sözleşme süresi imza tarihinden itibaren 6 (altı) haftadır.

Şirket ve Mustafa Pehlivanoğlu Tasarım ve Uygulama Ltd. Şti. arasında Şirket'e ait gayrimenkullerden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 101 Ada, 8 Parselde kayıtlı taşınmazda yürütülen Karaköy hizmet binaları tarihi bina taşıyıcı sistem yenilenmesi, restorasyon işi ve ek hizmet binası tadilat onarım işine ilişkin danışmanlık hizmeti alınmak üzere 01 Ekim 2020 tarihinde mimari danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Ziraat GYO arasında 09 Aralık 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin değerleme raporunun hazırlanması konusunda sözleşme imzalanmıştır. Ayrıca 23 Haziran 2020 tarihinde söz konusu kurum ile Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin değerleme raporlarının hazırlanması konusunda ayrı bir değerleme çalışması sözleşmesi imzalanmıştır.

Bilgi Teknolojileri Sözleşmeleri

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile Ziraat GYO arasında 01 Nisan 2019 tarihinde Ziraat Finans Grubu veri merkezleri üzerinden sağlanan bilgi sistemleri altyapı hizmetleri sözleşmesi imzalanmıştır.

Ayrıca, Şirket 13 Eylül 2019 tarihinde Ziraat Teknoloji A.Ş ile bilgi güvenliği, bilgi teknolojileri proje yönetimi ve danışmanlık hizmetleri kapsamında sözleşme imzalamıştır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST Büyük Mükellefler V.D. 998 016 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kira Sözleşmeleri
Ziraat GYO ile Şirket'in tek hissedarı olan T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmeleri kapsamında 2020 yılı içerisinde toplam 42.757.575 TL kira geliri elde edilmiştir. Şirket'in bir diğer önemli kiracısı Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olup, Ziraat GYO anılan bankaya kiralamış olduğu 6 adet bina için 2020 yılı içerisinden toplam 1.862.924 TL kira geliri elde edilmiştir. Söz konusu kira sözleşmelerinin çoğu benzer hükümlere sahip olup, taşınmaza özel olarak sözleşme süresi ve bedeli ayrıca belirlenmiş ve Şirket lehine güvence öngören hükümlere yer verilmiştir.

Şirket'in diğer kiracıları arasında Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş., Ziraat GSYO, Türkiye Sigorta A.Ş., Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş. gibi farklı kurumlar bulunmaktadır. Şirket portföyünde yer alan sadece dört adet bina gerçek kişi şahıslara kiraya verilmiştir.

Finansal Sözleşmeler
Şirket ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında kredi lehdarı sıfatıyla Şirket'e kredi limiti sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu sözleşme uyarınca Ziraat Bankası, Şirket lehine açtığı kredi limitini; Şirket'in talebi üzerine Türk Lirası veya herhangi bir para cinsinden olmak üzere uygun göreceği kredi türünde, uygun göreceği şekilde kullandırabilmektedir.

Şirket'in kullandığı krediyi ve borcun tamamını ödemiş olması sözleşmenin feshi ve hesabın tasfiyesi niteliğinde olmayıp, sözleşme hükümleri ve teminatlar (kefalet vs.) yine geçerliliğini korumaktadır. Şirket, söz konusu durumda bu sözleşmeye dayanarak belirlenen limit dâhilinde olmak üzere, Ziraat Bankası tarafından uygun görülmesi halinde, tekrar kredi kullanabilecektir.

Kontrollük Sözleşmeleri
Şirket'in faaliyetleri dâhilinde imzalanan sözleşme türlerinden bir diğeri de gayrimenkullere dair projelere ilişkin kontrollük sözleşmeleridir. Söz konusu sözleşmelere ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

12 Eylül 2019 tarihinde Ziraat GYO ile Tepekule Yapı Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında İzmir de yer alan Efes, Alsancak, Karabağlar binalarının yeni bina yapımı kapsamında, zemin güçlendirme ve iksa ile mevcut binaların takviyeli tadilat ve onarımına ilişkin yapı denetim ve kontrollük hizmetleri alınmasına ilişkin "kontrollük hizmeti sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmenin süresi imza tarihinden itibaren bir yıl olup, gerekli koşulların sağlanması şartıyla bir yıl daha otomatikman uzatılabilir.

28 Kasım 2016 tarihinde Şirket, Uluslararası Finans Merkezi Binaları Projesine ilişkin proje yöneticiliği hizmet alımı ihalesi uyarınca Turner International Proje Yönetimi Ltd. Şti. ile bir hizmet sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamına inşaat öncesi süreç, ihale süreci, inşaat süreci ve inşaat sonrası süreçleri boyunca projelere ve yüklenicilere ilişkin analiz, danışmanlık ve kontrollük hizmeti verilmesi hususları dâhil edilmiştir. Sözleşme konusu işin süresi, inşaat öncesi dönem için işe başlama tarihinden itibaren 14 hafta olarak belirlenmiş olup, İnşaat dönemi için ise ana yükleniciye yer teslimi tarihinden başlamak üzere 36 aydır. İşe başlama tarihi ise taraflarca işe başlandığının tutanağa bağlandığı tarihtir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Mükellefler V.D. 938 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kulelerinin inşaatı kapsamında; proje yapımına ilişkin KPF (Kohn Pederson Fox) Türkiye Tasarım ve Danışmanlık Şirketi ile Ziraat Bankası arasında 01.02.2013 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Ziraat Kuleleri arsası, proje yapım aşamasında (08.11.2016 tarihinde) Şirket'e devredilmiştir. Ziraat Bankası A.Ş.'nin 05.01.2018 tarihli yazısı ile proje sözleşmesine ilişkin tüm işlemlerde Şirketimiz görevlendirilmiştir. Anılan sözleşme kapsamında yer alan "Proje Müellifliği hizmet alım" süreci, Ziraat Kuleleri inşaat yapım işine başlanmasını takiben 03.07.2018 tarihinde Şirketimiz ve KPF Turkey Tasarım Danışmanlık ve Ltd. Şti. tarafından imzalanan tutanak ile başlamıştır

Şirket, Türk Loydu Uygunluk Değerlendirme Hizmetleri A.Ş. ile Karaköy hizmet binaları tarihi bina taşıyıcı sistem yenilenmesi, restorasyon işi ve ek hizmet binası tadilat-onarım işine ilişkin, yapısal çelik bölümlerinin imalat ve montajı ile betonarme imalatlarının kontrollerinin yapılmasına dair kontrollük hizmetleri alınmasına dair sözleşme imzalamıştır. Söz konusu sözleşme 25 Kasım 2020 tarihinde imzalanmış olup, işin süresi sözleşmenin imzalanmasını müteakiben, Şirket tarafından atölyede ilk teslim tutanağının imzalandığı tarih itibariyle başlamakta olup, yapısal çelik işleri ve betonarme imalatların Şirket'e teslim edilmesi ile sona ermektedir.

Proje Yapım Sözleşmeleri
Şirket tarafından çeşitli gayrimenkullere ilişkin pek çok proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, söz konusu proje yapım sözleşmelerinin süreleri, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi hariç olmak üzere, 65 gün ila 180 gün arasında değişmektedir.

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olunan olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler ile yukarıda yer alan sözleşmeler dışında önemli sözleşmeler bulunmamaktadır.

Hisse Devir Sözleşmesi
Sözleşmenin konusu, toplam 32.000.000,00 TL sermayesi, sermayesinin her biri 100,00 TL nominal değerli toplam 320.000 adet nama yazılı hisseye bölünmüş olan Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin 160.000 adet hissesinin tamamının 86.000.000 TL bedel karşılığında Ziraat GYO tarafından satın alınmasına ilişkindir. Sözleşme bu hisse devrine ilişkin tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini düzenlemektedir.

Sözleşmenin tarafı olan Hulusi Necati Kurmel tarafından 04.11.2018 tarihinde Konkordato talep edilmiş olması nedeniyle, İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 08.11.2018 tarihinde verilen Geçici Mühlet kararı ile birlikte İhtiyati Tedbir Kararı'na istinaden, ilgili Mahkeme tarafından verilen 10.10.2019 günü ve 2018/1306 esas sayılı satış izni doğrultusunda Hulusi Necati Kurmel ile Şirket arasında, Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin Hulusi Necati Kurmel'e ait olan hisselerinin tamamının Şirket tarafından satın alınmasına ilişkin işbu hisse devir sözleşmesi 30.10.2019 tarihinde imzalanmıştır.

Hisse Devir Sözleşmesi'nin 3.3. maddesi uyarınca Konkur İnşaat'a ait İstanbul İli, Pendik İlçesi Kurtköy 8080 ada-1 ve 2 parsellerde kain taşınmazlarla ilgili emlak vergisi borcunun aslı ve ferilerinin toplamının yarısı Konkur İnşaatın gerçek kişi ortağına ödenmeyerek tüm hisse bedelinden mahsup edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu mahsup işlemi sonrasında Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisseleri 82.160.535 TL bedelle devralınmıştır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 4/1
Yılmak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019, 01.01.2020-31.12.2020 dönemlerine ait konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolar ve denetim raporları işbu İzahname'nin 4 numaralın ekinde ve Şirket'in internet adresinde (www.ziraatgyo.com.tr) yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak 2019- 31 Aralık 2019	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak 2020- 31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Burak ÖZPOYRAZ, SMMM Sorumlu Denetçi	Olumlu

Şirket 2018-2019 yıllarında bağımsız denetim kuruluşu olarak KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ni seçmiştir. 19.06.2020 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı dönemi mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin tavsiyesi ile Yönetim Kurulu'nun aldığı karar doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

2020 yılsonu itibariyle 201.480.849 TL olan kredi bakiyesi rotatif kredi kullanımı ile işbu izahname tarihi itibarıyla 339.202.850 TL olarak gerçekleşmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
(Eczacı Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Vk Mukellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rota Mavi Sitesinde işbu izahname itibariyle ilave olarak 16 adet bağımsız bölüm 8.940.594 TL'ye (KDV Hariç) satılmış olup,

Pırlanta Sitesinde işbu izahname itibariyle ilave olarak 3 adet bağımsız bölüm 5.760.756,83 TL'ye (KDV Hariç) satılmıştır.

23.4. Proforma finansal bilgiler:
Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:
Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:
Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" ve "Yedek Akçe" başlıklı 33 ve 34. maddelerinde kâr dağıtımı politikası Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak düzenlenmiş bulunmaktadır.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde dağıtılır.

Genel Kanuni Yedek Akçe
a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
Birinci Temettü
b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
İkinci Temettü
d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Ferhat Paşaji) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 999 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve işçilere çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca kâr payı dağıtımında imtiyaz söz konusu değildir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Şirket kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Genel Kurul'un kâr payı dağıtma kararı alması durumunda kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanacaktır.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, Şirket faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nde kâr payı avansına dair herhangi bir hüküm yer almamakta olup, bu kapsamda kâr payı avansı dağıtımı uygulaması söz konusu olmayacaktır.

Şirket 10.12.2019 tarihinde yapılan 2018 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında, yasal kayıtlara göre oluşan 31.744.165,08 TL tutarındaki 2018 yılı net dönem karından 1.587.208,25 TL genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan 30.156.956,83 TL ile SPK düzenlemesine göre oluşan kar ve yasal kayıtlara uygun kar arasındaki 101.445.625,92 TL fark tutarının toplamı olan 131.602.582,75 TL'nin temettü ödemesine konu edilmeyerek olağanüstü yedek akçeler hesabına aktarılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

2018 yılına ilişkin kar dağıtım tablosu aşağıda yer almaktadır:

2018 KAR DAĞITIM TABLOSU(TL)

1)	**Ödenmiş Sermaye**		**1.300.000.000**
2)	**Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)**		**2.815.868,18**
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			**Yoktur**
		SPK'ya Göre	**Yasal Kayıtlara Göre**
3)	Dönem Kârı	133.189.791,00	31.744.165,08

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4)	Vergiler	0,00	0,00
5)	Dönem Net Kârı	133.189.791,00	31.744.165,08
6)	Geçmiş Yıllar Zararları(-)	0,00	0,00
7)	Genel Kanuni Yedek Akçe(-)	1.587.208,25	1.587.208,25
8)	**Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	**131.602.582,75**	**30.156.956,83**
9)	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar		0,00
10)	**Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	**131.602.582,75**	**30.156.956,83**
11)	Ortaklara Birinci Kar Payı		
	-Nakit		
	-Bedelsiz		
	-Toplam örnek %10 dersek		
12)	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13)	Dağıtılan Diğer Kâr Payı		
	-Yönetim Kurulu Üyelerine		
	-Çalışanlara		
	-Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		
14)	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		
15)	Ortaklara İkinci Kâr Payı		
16)	Genel Kanuni Yedek Akçe		
17)	Statü Yedekleri		
18)	Özel Yedekler		
19)	**Olağanüstü Yedek**	**131.602.582,75**	**30.156.956,83**
20)	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		

Şirket 19.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında, yasal kayıtlara göre oluşan 23.276.672,17 TL tutarındaki 2019 yılı net dönem karından 1.163.833,61 TL genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan 22.112.838,56 TL ile SPK düzenlemesine göre oluşan kar ve yasal kayıtlara uygun kar arasındaki 103.736.448,83 TL fark tutarının toplamı olan 125.849.287,39 TL'nin temettü ödemesine konu edilmeyerek olağanüstü yedek akçeler hesabına aktarılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:12 Zorlu Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mukellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2019 yılına ilişkin kar dağıtım tablosu aşağıda yer almaktadır:

2019 KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1)	**Ödenmiş Sermaye**		**1.300.000.000**
2)	**Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)**		**4.403.076,43**
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			**Yoktur**
		SPK'ya Göre	**Yasal Kayıtlara Göre**
3)	Dönem Kârı	125.223.394,00	23.276.672,17
4)	Vergiler	1.789.727,00	0,00
5)	Dönem Net Kârı	127.013.121,00	23.276.672,17
6)	Geçmiş Yıllar Zararları(-)	0,00	0,00
7)	Genel Kanuni Yedek Akçe(-)	(1.163.833,61)	(1.163.833,61)
8)	**Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	**125.849.287,39**	**22.112.838,56**
9)	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar		0,00
10)	**Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	**125.849.287,39**	**22.112.838,56**
11)	Ortaklara Birinci Kar Payı		
	-Nakit		
	-Bedelsiz		
	-Toplam		
12)	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13)	Dağıtılan Diğer Kâr Payı		
	-Yönetim Kurulu Üyelerine		
	-Çalışanlara		
	-Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		
14)	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		
15)	Ortaklara İkinci Kâr Payı		
16)	Genel Kanuni Yedek Akçe		
17)	Statü Yedekleri		
18)	Özel Yedekler		
19)	**Olağanüstü Yedek**	**125.849.287,39**	**22.112.838,56**
20)	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kemlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket 16.04.2021 tarihinde yapılan 2020 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında, yasal kayıtlara göre oluşan 49.699.540,07 TL tutarındaki 2020 yılı net dönem karından 2.484.977,00 TL genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan 47.214.563,07 TL ile SPK düzenlemesine göre oluşan kar ve yasal kayıtlara uygun kar arasındaki 328.064.124,93 TL fark tutarının toplamı olan 375.278.688,00TL'nin temettü ödemesine konu edilmeyerek olağanüstü yedek akçeler hesabına aktarılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

2020 KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1)	**Ödenmiş Sermaye**		**3.520.215.000**
2)	**Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)**		**5.566.910,04**
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			**Yoktur**
		SPK'ya Göre	**Yasal Kayıtlara Göre**
3)	Dönem Kârı	378.039.669,00	49.699.540,07
4)	Vergiler (-)	276.004,00	0,00
5)	Dönem Net Kârı	377.763.665,00	49.699.540,07
6)	Geçmiş Yıllar Zararları(-)	0,00	0,00
7)	Genel Kanuni Yedek Akçe(-)	2.484.977,00	2.484.977,00
8)	**Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	**375.278.688,00**	**47.214.563,07**
9)	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	30.000,00	
10)	**Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı**	**375.308.688,00**	**47.214.563,07**
11)	Ortaklara Birinci Kar Payı		
	-Nakit		
	-Bedelsiz		
	-Toplam		
12)	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13)	Dağıtılan Diğer Kâr Payı		
	-Yönetim Kurulu Üyelerine		
	-Çalışanlara		
	-Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		
14)	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		
15)	Ortaklara İkinci Kâr Payı		
16)	Genel Kanuni Yedek Akçe		

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

17)	Statü Yedekleri		
18)	Özel Yedekler		
19)	**Olağanüstü Yedek**	**375.278.688,00**	**47.214.563,07**
20)	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in ve ortaklıklarının finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri bulunmamakla birlikte, taraf olunan çeşitli davalara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar (vergi idaresi)

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı Dokuz Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğü	İzmir 1. Vergi Mahkemesi E. 2019/558	Evvelce Ödenmiş Olan 326.460,00 TL Bedelli Tapu Harcının Ziraat GYO'ya İade Edilmesine Dair Talebin Reddine Dair Vergi Dairesi İşleminin İptali Davasıdır	326.460	Aleyhe Karar/Temyiz Aşamasında (Danıştay 9. Vergi Dairesi E.2019/6821)
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü	İstanbul 9. Vergi Mahkemesi	Harç Ve Damga Vergisi Tahakkuk Ve Tahsil İşleminin İptali İle 441.055,27 TL'nin İadesi	441.055	Dilekçeler Aşamasındadır.

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar (diğer resmi kurum/kuruluşlar)

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kadıköy Belediyesi	İstanbul 14. Vergi Mahkemesi 2017/2055	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Kadıköy İlçesi Osmanağa ve Sahrayı Cedit Mahallesi için tespit edilen 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptali amacıyla açılan "idari işlemin iptali" davasıdır. Bu dava ayırma kararı ile kapatılmış; aynı mahkemede 2017/2310 ve 2017/3000 E. sayılı üç farklı davaya ayrılmış olup, neticeten bu üç dosya üzerinden devam ettirilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Ulmak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Beyoğlu Belediyesi	İstanbul 6. Vergi Mahkemesi 2017/2203	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	7061 Sayılı Kanunun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir; karar taraflarca istinaf yoluna konu edilmiş; İstinaf Dairesi tarafından tarafların istinaf taleplerinin reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Fatih Belediyesi	İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2017/2081	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Fatih İlçesi Cağaloğlu, Aksaray Turgut Özal Caddesi ve yine Aksaray Cerrahpaşa Caddesi için tespit edilen 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptali amacıyla açılan "idari işlemin iptali" davasıdır. Bu dava da ayırma kararı ile kapatılmış; aynı mahkemede 2017/805, 2808 ve 2807 E. sayılı üç bu üç dosya üzerinden devam ettirilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sarıyer Belediyesi	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi (2017/2080 Eski Esas) İstinaf Bozması Sonrasında 2018/2665 E. Sayısını Almıştır.	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	7061 Sayılı Kanunun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir; karar taraflarca istinaf yoluna konu edilmiş; İstinaf talebinin kabulüne karar verilmiş olup, dosya Yerel Mahkemeye gönderilmiş, Yerel Mahkemece yapılan ikinci yargılama sonunda davanın reddine karar verilmiş, karar Şirket tarafından bu red kararı istinaf edilmiş, istinaf başvurumuzun kesin olarak reddine karar verilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kadıköy Belediyesi	İstanbul 14. Vergi Mahkemesi 2017/2310 Eski Esas) İstinaf Bozması Sonrasında 2018/2079 E. Sayısını Almıştır.	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	7061 Sayılı Kanunun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir; karar taraflarca istinaf yoluna konu edilmiş, istinaf dairesince tarafların istinaf başvuruları kabul edilerek esas hakkında karar verilmek üzere mahkeme kararının kaldırılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda yapılan yargılama sonrasında davanın reddine karar verilmiş olup, Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. 12.09.2019 tarihinde istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 1/1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kadıköy Belediyesi	İstanbul 14. Vergi Mahkemesi (2017/3000 Eski Esas) İstinaf Bozması Sonrasında 2018/2389 E. Sayısını Almıştır.	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	7061 Sayılı Kanunun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir; karar taraflarca İstinaf yoluna konu edilmiş, İstinaf Dairesince tarafların istinaf başvuruları kabul edilerek esas hakkında karar verilmek üzere mahkeme kararının kaldırılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda yapılan yargılama sonrasında davanın reddine karar verilmiş olup, Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş, istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Fatih Belediyesi	İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2017/2808	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Tespit edilen miktarın hukuka uygun olması nedeniyle davanın reddine karar verilmiş olup, Şirket tarafından istinaf kanun yoluna müracaat edilmiş, istinaf talebi istinaf dairesince reddedilerek karar kesinleşmiş bulunmaktadır.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Fatih Belediyesi	İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2017/2807	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Davanın tamamen kabulüne karar verilmiş, dava konusu işlem iptal edilmiştir. Davalı İdare tarafından yapılan istinaf başvurusu kesin olarak reddedilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Fatih Belediyesi	İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2017/2805	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Kısmen red, kısmen 7061 sayılı Kanunun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Karar Şirket tarafından istinaf edilmiş, İstinaf Dairesince istinaf talebinin "yargılama giderleri ve ücreti vekâlet yönünden" kabulüne karar verilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul 36. İcra Dairesi	İstanbul 26. İcra Hukuk Mahkemesi	Mülkiyeti Müvekkil Şirkete Ait 140 Adet Bağımsız Bölüm Üzerinde İstanbul 36. İcra Dairesi'nin 2019/24577 E. Sayılı Dosyasından Borçlu Apg İnşaat Yatırım A.Ş. Borçları Nedeniyle Konulan Hacizlerin Kaldırılması Talebinin Reddine Dair 21.10.2020 Tarihli İcra Müdürlüğü İşleminin/Kararının İptali	0.00	İstanbul 9. İcra Dairesi ile İstanbul 36. İcra Dairesi'nin 13.04.2021 tarihli yazıları çerçevesinde, söz konusu hacizlerin fekkine karar verilmiş olup, Kartal Tapu Müdürlüğü'ne gerekli bildirim yazısı iletilerek ilgili hacizler kaldırılmıştır. Mevcut durumda ilgili gayrimenkuller üzerinde haciz bulunmamaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar (diğer gerçek/tüzel kişiler)					
Davacı Taraf	**Davalı Taraf**	**Mahkeme Dosya No Yıl**	**Konusu**	**Risk Tutarı (TL)**	**Gelinen Aşama**
Ziraat İşletme Yönetimi Ve Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Penti Giyim Ticaret Anonim Şirketi	Ankara 24 İcra Dairesi 2020/9010	Kira Alacağı	93.962,47	Borçlu takibe itiraz etmesine rağmen, asıl alacakları haricen müvekkil Şirket'e ödemiş ve böylelikle asıl alacak tahsil edilmiş olup, icra dosyası ferileri kalmıştır. Uzlaşma ile bakiyenin ödenmesi/dosyanın kapatılabileceği değerlendirilmektedir.
Ziraat İşletme Yönetimi Ve Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	İron Stone Tekstil Giyim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	Ankara 28.İcra Dairesi 2021/884	Dekorasyon Destek Bedeli İadesi İle Ceza Bedeli Alacağı	385.109,68	Borçlu hakkında ilamsız icra takibi başlatılmış olup adresine ödeme emri gönderilmiş olup 18.01.2021 tarihinde tebliğ edilmiştir. Borçlunun itirazı nedeniyle itirazın iptali davası aşamasına geçilmek üzere zorunlu arabuluculuğa başvurulmuştur; arabuluculuk aşaması sonucuna göre dava aşamasına geçilecek veya dosya hitam olacaktır. (Takip konusu alacağın 231.280,00 TL'si Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme Şirketi'nin riski olmayıp, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine alacaktır. Bakiye alacak miktarı ise cezai şart bedeli olup müvekkil Şirket alacağıdır)
Ziraat İşletme Yönetimi Ve Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi	Bass Gıda Ürünleri Sanayi İç Ve Dış Ticaret Ltd Şti	Ankara 28.İcra Dairesi 2021/492	Kira Ve Ortak Gider Alacağı	39.863,74	08.01.2021 Tarihinde icra takibi başlatılmış olup ödeme emri gönderilmiştir. Uzlaşma durumu söz konusu olabilecektir.

Türkiye Cumhuriyeti yetki sınırları içinde Şirket'in davalı sıfatını haiz olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Yurt dışında ise, Frankfurt/Almanya'da bulunan ve mülkiyeti Şirket'e ait bulunan ofis binası kiracılarından Bornheim und Partners hukuk bürosu tarafından binada Ziraat GYO ile Ziraat Bank International AG tarafından yürütülmekte olan tadilattan dolayı gürültü ve kirlilikten şikâyetçi olunarak İhtiyati tedbir ve idari para cezası taleplerini içeren yargısal süreçler başlatılmış olup, halen devam eden davalar bulunmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Konusu	Gelinen Aşama
Bornheim und Partner	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İnşaat faaliyeti nedeniyle oluşan gürültü ve toz nedeniyle açılan davalar mevcuttur	Yargılama sürmektedir, yerel mahkemede ilk duruşma 16 Şubat 2021'de gerçekleştirilmiştir.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:
Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:
Sermaye artırımı yolu ile halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)**
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	1.173.405.000	41,82%	1,00	1.173.405.000	33,33%
					TOPLAM	**1.173.405.000**	

** İlgili grubun 2.805.995.871 TL tutarındaki sermayesine oranını ifade etmektedir.*
***Şirket'in 3.350.215.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesine olan oranı ifade etmektedir.*

Halka arzda Ziraat GYO'nun 3.520.215.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 1.173.405.000 TL (%33,33 oranında) artış ile 4.693.620.000 TL'ye çıkartılacak olup, yapılacak sermaye artırımında 1.173.405.000 adet 1,00 TL nominal değerli hamiline paylar ihraç edilecektir.

Halka arza konu B Grubu paylar üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacaktır.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu (Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:
Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:
Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:
Yoktur.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:
Şirket'in payları Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında oluşturulacaktır.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:
Şirket'in payları henüz kaydileştirmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:
Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dâhil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:
Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)
TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi
a) Hakkın Doğması ve Ödeme Zamanı
SPKn'nun 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurul tarafından karar verilmiş olması halinde, ilk kez 31.12.2021 tarihinde sona eren mali yıl karından kar payı alma hakkı elde eder.

b) Zamanaşımı
Yoktur.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü
Kar payı hakkının kullanımında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Payları MKK nezdinde

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Ehlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve yatırım kuruluşları nezdindeki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı

Kar payı, Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır.

e) Kar Payı Avansı

Şirket Esas Sözleşmesi'nde kar payı avansına dair herhangi bir hüküm yer almamakta olup, bu kapsamda kâr payı avansı dağıtımı uygulaması söz konusu olmayacaktır.

Yeni pay alma hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

TTK'nın 461. maddesi uyarınca her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nin 18. maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya konusunda Şirket Esas Sözleşmesi 7. maddesinde yetkilendirilmiştir.

Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra kalan paylar ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn. madde 18 uyarınca Kayıtlı Sermaye Sistemi'nde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz pay edinme hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK md.462; uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Eski Ata Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 993 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 507)
TTK'nın 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurul'a davet ve katılma hakkı (SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527)
TTK madde 414 uyarınca;
1) Genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleri ile önceden Şirket'e pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

2) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" gereğince Genel Kurul, Şirket'in kurumsal internet sitesinde ve KAP'ta Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce duyurulur.

TTK madde 415 uyarınca;
1) Genel Kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir.
2) Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır.
3) Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de Genel Kurul'a katılabilirler.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, Genel Kurul'a kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak Genel Kurul'a yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

TTK madde 1527 uyarınca,
1) Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede düzenlenmiş olması şartıyla, sermaye şirketlerinde yönetim kurulu ve müdürler kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. Bu hâllerde Kanunda veya şirket sözleşmesinde ve esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.
2) Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Ferko Basajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 938 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Esas Sözleşme'sinin 27. maddesi uyarınca, Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415 inci maddesi uygulanır.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)
TTK md.407 uyarınca; Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar. TTK md.409 uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Şirket Esas Sözleşme'sinin 27. maddesi uyarınca Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK md.417 uyarınca; Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurula katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Oy hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 432, 434, 435, 436)
TTK madde 432 uyarınca,
1)Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
İş Kuleleri Kule 1 Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 999 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,
1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.
2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,
1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,
1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,
(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.
(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.
(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.
(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.
(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1
(Sanat Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazla
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)
SPKn'nun 23. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No II-27.3)
SPKn'nin 27. maddesi ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının SPK tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri SPK'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının SPK'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Bilgi alma ve inceleme hakkı (SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK madde 437)
SPKn'nin 14. maddesi, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve TTK'nın 437. maddesi uyarınca, mali tablolar, konsolide mali tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurul toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan mali tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal davası açma hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 20/2 kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6)
TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nin 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat GYO
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem mali tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık hakları (TTK. 411. 412, 420, 439, 531, 559, SPKn madde 27)
Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler,

Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 3/2
Eyüp Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4494
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurul tarafından onaylanmaz.

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır. Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler

Özel denetim isteme hakkı (TTK madde 207, 438, 439)
Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md.439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 10.03.2021 tarih ve 85/3 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

- Şirket çıkarılmış sermayesinin 7.000.000.000 milyar TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, tamamen nakden ödenmek üzere, 3.520.215.000 TL'den 4.693.620.000 TL'ye artırılmasının,

- Artırılan 1.173.405.000 TL'ye tekabül eden her biri 1 TL nominal değerli 1.173.405.000 adet payın B grubu hamiline pay olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri de dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında daha sonra görevlendirilecek bir aracı kurum tarafından hazırlanacak bağımsız Fiyat Tespit Raporu ile nominal değerinin üzerinde belirlenecek bir fiyatla primli halka arz edilmek suretiyle ihraç edilmesinin,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beş Yıldız/İST
Mük. Mükellefler V.D. 998 010 4504

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. maddesinde yer alan "Yönetim Kurulu, 2019-2023 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir." ifadesi uyarınca Yönetim Kurulumuza verilen yetki çerçevesinde sermaye artırımı kapsamında Şirket mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasının,

Kabulüne ve ayrıca;

- Halka arz işlemleri ile ilgili işleri yürütmek üzere lider aracı kurum olarak Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkili kılınması ve bu kapsamda gerekli tüm iş ve işlemlerin yerine getirilmesi,

- Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvurulması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Şirket esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesi,

- Halka arz kapsamında gerekli başvuru ve işlemlerin yapılması için SPK, Ticaret Bakanlığı, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve Takasbank- İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü de dâhil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurular yapmak, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzim etmek ve imzalamak, bu bilgi ve belgelerin takibi ve tekemmülü için ilgili makam ve dairelerdeki usul ve işlemlerin ifası ve ikmali

hususlarında Genel Müdürlük makamının yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:
Mevcut payların üzerinde, sermaye artışı sebebiyle oluşacak payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak hususlar bulunmamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesine göre nama yazılı payların (A Grubu) devri kısıtlanamaz. Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesine göre yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Ayrıca (B) Grubu payların devri ile ilgili herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:
Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1
(Ulus Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24 üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23 üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23 üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:
Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 Kat:
Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Borsa İstanbul'un payların halka arzı sonrasında işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:
Sermaye artırımı yolu ile halka arz edilen B grubu payların; nominal değeri 1.173.405.000 TL olup, halka arz sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %25 olacaktır.

Şirket'in 7.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde 3.520.215.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %33,33 oranında 1.173.405.000 TL artırılarak 4.693.620.000 TL'ye çıkarılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi
25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar Ziraat Bankası tarafından halka arz satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 iş günü içerisinde halka arz fiyatından bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacaktır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci
a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:
Satış Yöntemi
Halka arzda satış, Ziraat Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli
Halka arzda talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

a) **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar ve **Ziraat Finans Grubu Çalışanları** yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

b) **Ziraat Finans Grubu Çalışanları:** T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş., Ziraat Teknoloji A.Ş., Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş., Ziraat Bank BH d.d, Kazakhstan Ziraat Int. Bank, Ziraat Bank Uzbekistan JSC, Ziraat Bank International A.G., Ziraat Bank Azerbaycan ASC, JSC Ziraat Bank Georgia, Ziraat Bank (Moscow) JSC, Ziraat Bank Montenegro AD, Turkmen Turkish Joint Stock Commercial Bank'ı kapsamaktadır. Ziraat Finans Grubu Çalışanlarının belirlenmesinde Şirket tarafından Ziraat Yatırım'a talep toplama başlangıcından önce iletilen liste esas alınacaktır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1
Mukellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

c) **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan;
- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık yönetim şirketleri;
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlar,
- Aktif toplamının 50.000.000 TL, yıllık net hâsılatının 90.000.000 TL, özsermayesinin 5.000.000 TL üzerinde olması kıstaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşlar.

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların halka arz talep toplama süreci içinde ve işbu İzahnamenin Başvuru Yerleri isimli 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez, şube ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşlarına başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:
- Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.
- Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

Ziraat Finans Grubu Çalışanları sadece Ziraat Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Bu halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. Gonca Sok. No: 3
Büyükdere Plaza Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4394

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

talep miktarı 1 lot olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlar tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresini takiben ödeyebilirler.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar, T.C. kimlik numarası bulunmayan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklulardan vergi kimlik numarası bilgisini içermeyen kayıtlar ile Ziraat Finans Grubu Çalışanları tahsisatından başvuran yatırımcıların T.C. kimlik numaraları Şirket tarafından sağlanan listede yer almayan kayıtları iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

Toplanan talepler Ziraat Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Ziraat Finans Grubu Çalışanları ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanacaktır.

Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: İlk aşamada (yetmesi kaydıyla), mükerrer talep kontrolü yapılarak, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara yatırımcı bazında birer adet pay verilecektir. Daha sonra, Oransal Dağıtım Yöntemi vasıtasıyla, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kalan kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Ziraat Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Ziraat Finans Grubu Çalışanlarına Dağıtım: İlk aşamada (yetmesi kaydıyla), mükerrer talep kontrolü yapılarak, talepte bulunan tüm Ziraat Finans Grubu Çalışanlarına yatırımcı bazında birer adet pay verilecektir. Daha sonra, Oransal Dağıtım Yöntemi vasıtasıyla, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel kalan talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Ziraat Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Ziraat Yatırım ve Şirket birlikte karar vereceklerdir.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması hâlinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Ziraat Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Ziraat Yatırım'a bildirecektir.
Yatırımcıların karşılanamayan taleplerinden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listelerinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen işgünü içerisinde, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:
Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın ve Ziraat Finans Grubu Çalışanlarının işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c (Başvuru yerleri) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin ilgili başvuru yerlerinde talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları 1,00 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler de dâhil olmak üzere farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler. Talep Bedeli, talep edilen pay adedi ile Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen halka arz satış fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkan tutardır.

A- Nakden Ödeme:
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni bedelleri nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

B- Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanlarının Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir:

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Teminat Alınacak Menkul Kıymetler

Teminata Alınacak Kıymet /Döviz	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	95%	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Kira Sertifikası	90%	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Eurobond ((T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)	85%	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar)	90%	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)	90%	Döviz teminatında her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir	Döviz teminatında her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)	
TL Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı	100%	-	-
Döviz Cinsinden (ABD Doları, Avro, Sterlin) Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı	90%	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır)

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki blokaj aynı gün kaldırılır.

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşlar teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşların teminata kabul edecekleri kıymetler İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir Konsorsiyum Üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla talep tarihinde herhangi bir teminatlandırma yapılmaksızın kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi, dağıtım sonuçları belli olduktan sonra, hak edilen pay adedinin halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu bulunan tutarın tahsil edildiği günden itibaren kullanılmış sayılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden ikinci işgünü saat 12:00'ye kadar talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talep anında veya bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara ilişkin yatırımcıların pay bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk talebi giren yetkili kuruluşa ait olup, talebi giren yetkili kuruluş dağıtım listesinin konsorsiyuma iletilmesini takip eden ikinci işgünü saat 12:00'ye kadar ilgili pay bedellerini Konsorsiyum Lideri'nin bildireceği halka arz özel hesabına yatırmak zorundadır. Talebi giren yetkili kuruluş Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tüm Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar aracılığı ile başvuruda bulunabileceklerdir.

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcıların taleplerini kabul edecek Konsorsiyum Üyeleri (Konsorsiyum Lideri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesi'dir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

ZİRAAT YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş İSTANBUL
Tel: 0212 339 80 80 Faks: 0212 269 09 60
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, Prim Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, Pay Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, 0850 22 22 979 numaralı telefon ile www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet adresleri

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak, Beybi Giz Plaza Meydan Sok. No:1 Kat:2 D:5-6, 34398 İstanbul

Tel: 0 212 371 18 00 Faks: 0 212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul Göztepe, Ataşehir, Beylikdüzü, İzmir, Ankara, Bursa, Mersin, Kadıköy, Zekeriyaköy, Antalya, Kurtköy, Kayseri, Denizli, Maltepe, Ankara-Çankaya, Eskişehir, Çanakkale, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet sitesi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyoncası SK. T4 Apt. No:1 U/B256 34485 – Sarıyer/ İstanbul

Tel: 0212 444 0968 - (212) 304 1919 Faks: (212) 290 2141

Çorum şube, İstanbul Göktürk irtibat bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr internet sitesi

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: (0212) 334 94 94, Faks: (0212) 249 12 87

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Batı Ataşehir, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, İzmir, Nişantaşı Şubeleri, Tüm Akbank T.A.Ş. Şubeleri, www.akbank.com ile 444 25 25 no'lu telefon

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mahallesi Levent Caddesi No:45 Beşiktaş – İstanbul

Tel: 0212 370 22 22 Faks: 0212 217 07 10

Ankara irtibat, İzmir irtibat ve www.alanyatirim.com.tr internet sitesi

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/ İstanbul

Tel: (0212) 213 08 00, Faks: (0212) 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube Ve Tüm İrtibat Büroları, www.alnusyatirim.com adresi ile (0212) 213 08 00 no'lu telefon

ALTERNATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer - İstanbul

Tel: 0212 315 58 00 Faks: 0212 231 38 42

444 00 54 numaralı telefon ve www.alternatifyatirim.com.tr internet sitesi

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye / İstanbul

Tel: (0216) 649 77 00, Faks: (0216) 634 58 78

Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürlüğü ve Merkez Şube ile Anadolubank A.Ş. Tüm Şubeleri

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu İstanbul

Tel: (0212) 310 63 84, Faks: (0212) 310 62 10

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul

Bostancı İrtibat Bürosu: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul ve Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Aktif Yatırım Bankası A.Ş.ve www.atayatirim.com.tr adresi ile 0 212 310 6060 no'lu telefon

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy/İstanbul

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 1398-0216 547 1399

Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri ve 444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr ve www.albaraka.com.tr internet siteleri

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141 Kat:9 Esentepe Şişli / İstanbul

Tel: (0212) 348 91 91, Faks: (0212) 211 83 16

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefon

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aşağıdaki telefon numaralarından da halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

0 (242) 316 02 97 (Akdeniz ÖYM)

0 (216) 586 39 11 (Anadolu 2 ÖYM)

0 (312) 465 14 10 (Başkent 1 ÖYM)

0 (312) 465 14 62 (Başkent 2 ÖYM)

0 (232) 355 94 44 (Ege ÖYM)

0 (412) 228 08 59 (Güneydoğu Anadolu ÖYM)

0 (362) 311 48 87 (Karadeniz ÖYM)

0 (352) 222 49 26 (Orta Anadolu ÖYM)

0 (282) 693 22 50 (Trakya ÖYM)

0 (322) 455 10 68 (Çukurova ÖYM)

0 (224) 800 10 38 (Marmara ÖYM)

0 (232) 355 94 21 (Batı Anadolu ÖYM)

0 (252) 319 56 60 (Bodrum ÖYM)

0 (212) 409 18 34 (Avrupa 2 ÖYM)

0 (216) 571 70 75 (Anadolu 1 ÖYM)

0 (212) 348 95 90 (Avrupa 1 ÖYM)

ÖYM: Özel Yatırım Merkezi

ve www.denizbank.com

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DİNAMİK MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 850 450 36 65 Faks: 0212 353 10 46

Merkez Şube, İzmir irtibat bürosu ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikmenkul.com.tr internet sitesi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sok. No: 1 Beşiktaş 34337 İSTANBUL

Tel: (0212) 384 10 10, Faks: (0212) 384 10 05

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve T. Garanti Bankası A.Ş.'nin 444 0 333 no'lu telefon numarası ve www.garantibbva.com.tr adresi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: (0216) 453 00 00

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 0 435 no'lu telefon ve www.gedik.com adresi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yeşilce Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 65 Kat: 1 34418 Kağıthane İstanbul

Tel: (0212) 244 55 66, Faks: (0212) 244 55 67

Global Menkul Değerler A.Ş. Merkez Şube, İzmir ve Ankara Şubeleri, 444 0 321 no'lu telefon, www.global.com.tr ve www.bayglobal.com.tr adresleri

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. WBC İş Merkezi, Blok No:9, İç Kapı No:21,

Ataşehir / İstanbul

Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

Halk Yatırım Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri ve Türkiye Halk Bankası A.Ş. 444 42 55 nolu telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkbank.com.tr ve www.halkyatirim.com.tr internet adresleri

ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Dereboyu/2 Cad. No:13 34398 Maslak Sarıyer / İstanbul

Tel: (0212) 276 27 27, Faks: (0212) 276 29 00

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve www.icbcyatirim.com.tr

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ING MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:8 Kat:10 Sarıyer İSTANBUL

Tel: (0212) 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Menkul Değerler Ankara, Maslak, Antalya, Kadıköy ve İzmir irtibat büroları ve ING Özel Bankacılık şubeleri www.ing.com.tr ve 0850 222 0 600 no'lu telefon

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14 K:8-9 Mecidiyeköy – Şişli /İstanbul

Tel: (0212) 700 35 00, Faks: (0212) 324 84 26

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Genel Müdürlük, ile Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Etiler, Göztepe, Göktürk, Levent, Mecidiyeköy, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Balıkesir, Bodrum, Bursa, İzmir, Kırıkkale ve Samsun İrtibat Büroları ve www.infoyatirim.com adresi

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi 59. Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: (0212) 329 32 00, Faks: (0212) 328 30 81

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., https://www.integralyatirim.com.tr adresi ve (0212) 329 33 10 no'lu telefon

INVEST AZ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Bok No: 126 Esentepe-Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

Invest AZ Menkul Değerler A.Ş. Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, (0212) 238 88 88 no'lu telefon, ve www.investaz.com.tr adresi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir) ve İstanbul (Ataşehir, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Nişantaşı, Taksim, Yeşilyurt) şubeleri, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi, (0850) 724 0 724 no'lu telefon ve İşCep mobil uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No:1 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Vrk Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası! ...AT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER ANONIM ŞIRKETI

Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safter İş Merkezi Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 286 30 00

Marbaş Menkul Değerler A.Ş ve www.marbasmenkul.com.tr

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İSTANBUL

Tel: (0216) 681 34 00, Faks: (0216) 693 05 70-71

Meksa Yatirim Menkul Değerler A.Ş. ve https://www.meksa.com.tr/

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer İstanbul

Tel: (0212) 963 19 81 (0212) 963 19 82 (0212) 963 19 83, Faks: (0212) 328 40 70

Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Ankara, İzmir, Bursa, Denizli, Adana Şubeleri ile https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp adresi ve 444 17 30 no'lu telefon

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul

Tel: (0212) 319 12 00, Faks: (0212) 351 05 99

Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.oyakyatirim.com.tr; www.fibabanka.com.tr adresleri ve 0850 222 0 414 no'lu telefon

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi-Esentepe Mah. Harman 1 Sokak K:3 No: 7-9 Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 982 25 00, Faks: (0212) 233 69 29

PhillipCapital İrtibat Şubeleri www.phillipcapital.com.tr adresi ve (0212) 982 25 00 no'lu telefon

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası! ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt.No:53 Kat:5 Da:9/10 Taksim BEYOĞLU / İSTANBUL

Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

Şişli şubesi, 0212 293 95 00 numaralı telefon ve online.piramitmenkul.com.tr/login internet sitesi

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat:6-7 34394 Şişli / İstanbul

Tel: (0212) 336 70 00, Faks: (0212) 282 22 55

QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftehavuzlar, İstanbul Etiler, Adana, Ankara, Antalya, Antakya, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir, Kayseri şubeleri, 0212 336 73 73 numaralı telefon (Sadece Finans Yatırım) ve www.qnbfi.com adresi (Sadece Finans Yatırım)

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat:4-5 34394 Şişli İstanbul

Tel: (0212) 334 33 33, Faks: (0212) 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve şubeleri, www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler / İstanbul

Tel: (0212) 355 46 46, Faks: (0212) 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri

ile www.tacirler.com.tr adresi

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEB Kampüs D Blok Saray Mah. Sokullu Cad. No:7B 34768 Ümraniye İstanbul

Tel: (216) 636 4444, Faks: (216) 631 4400

TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Şubeleri ve Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Şubeleri ile www.teb.com.tr

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (İzmir Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası! ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Tel: 0212 365 10 00 , Fax: 0212 290 69 95

Tera Yatirim Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü ve Antalya İrtibat Bürosu (0 242 243 50 00), 0212 365 10 00 nolu telefon numarası ve www.terayatirim.com adresi

TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent / İstanbul

Tel: (0212) 315 10 00, Faks: (0212) 315 10 02-03

Turkish Yatırım Genel Müdürlüğü, tüm şubeleri ve www.turkishyatirim.com adresi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak İstanbul, Türkiye

Tel: (0212) 367 36 36, Faks: (0212) 346 10 40

Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin Ankara, İzmir ve Bağdat Caddesi şubeleri, https://www.utrade.com.tr ve https://www.unlumenkul.com adresleri

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: + 90 212 352 35 77 Faks: + 90 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük, Vakıf Yatırım'ın tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri. T. Vakıflar Bankası T.A.O. www.vakifbank.com.tr ve Vakıf Yatırım www.vakifyatirim.com.tr internet adresleri ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724 ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: + 90 (0212) 319 80 80 Faks: + 90 (0212) 264 14 09

Genel Müdürlük, Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, YKB Mobil Bankacılık, YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam web sitesi ile 444 0 444 ve www.yatirimdunyam.com.tr, www.yapikredi.com.tr ve YKB Mobil Bankacılık

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4504

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı, Beyoğlu / İstanbul

Tel: (0212) 317 69 00, Faks: (0212) 282 15 50

Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile www.yf.com.tr adresi

Ziraat Finans Grubu Çalışanları sadece Ziraat Yatırım'a başvuruda bulunabilecekleridir.

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri		Teminata Alınacak Kıymet
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan-Kısa Vadeli)
	▪	TL DİBS
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
TC. Ziraat Bankası A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan-Kısa Vadeli)
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat / TL
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	TL DİBS
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece Akbank bonosu/tahvili)
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
Akbank T.A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece Akbank bonosu/tahvili)
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
Alan Yatırım Menkul Değerler A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Vergi Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
	▪	Kredi Blokesi

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Anadolu Yatırım Menkul Değerler A.Ş	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi - Sterlin
	▪	Döviz Blokesi - İsviçre Frangı
Anadolu Bank A.Ş	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi - Sterlin
	▪	Döviz Blokesi - İsviçre Frangı
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	TL DİBS
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
Aktif Yatırım Bankası A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	TL DİBS
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
Bizim Menkul Değerler A.Ş	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş	▪	Kira Sertifikası
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu*
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu*
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu*
	▪	Hisse Senedi Fonu*
	▪	Değişken Fon*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/1
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Çok Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası*
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)*
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Sadece ihraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları kabul edilecektir, diğerleri için*)
	▪	Kredi Blokesi*
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)*
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Vadeli Mevduat / TL
	▪	Vadeli Mevduat / ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Avro
	▪	Vadeli Mevduat /terlin
		**Sadece Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş Genel Müdürlük'ten başvuru yapılabilir.*
DenizBank A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu*
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu*
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu*
	▪	Hisse Senedi Fonu*
	▪	Değişken Fon*
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası*
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)*
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Sadece ihraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları kabul edilecektir, diğerleri için*)
	▪	Kredi Blokesi*
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)*
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
	▪	**Sadece Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürlük'ten başvuru yapılabilir.*

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dinamik Menkul Değerler A.Ş.	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi – Avro
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu (GPY Para piyasası)
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY Kısa vadeli borçlanma araçları)
	▪	TL DİBS
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi – Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
T. Garanti Bankası A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu (GPY Para piyasası)
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY Kısa vadeli borçlanma araçları)
	▪	TL DİBS
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi – Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bankanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi – Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
Global Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 040 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	TL DİBS
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi – Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Kasalı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
ING Menkul Değerler A.Ş.	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
ING Bank A.Ş. Özel Bankacılık Şubeleri	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	TL DİBS
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları)
	▪	Hisse Senedi Yoğun Fon
	▪	Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)
	▪	Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu)
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)
	▪	TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)
	▪	Döviz (ABD Doları, Avro) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)
Marbaş Menkul Değerler Anonim Şirketi	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Yoktur
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 32
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Fibabanka A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	TL DİBS
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu (Değişken)
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken)
	▪	TL DİBS (Değişken)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları (Değişken)
	▪	Döviz Blokesi - Avro (Değişken)
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin (Değişken)
QNB Finansbank A.Ş	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL (Değişken)
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları (Değişken)
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro (Değişken)
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin (Değişken)
	▪	Para Piyasası Fonu

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cevahir Mah. Gonca Sok. No: 2/1
Kemalpaşa Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Vergi Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şekerbank T.A.Ş.	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	TL DİBS
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Odea Bank A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Türk Ekonomi Bankası A.Ş	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları TEB A.Ş. (Emir iletimine aracılık) Yalnızca vadesiz ABD Doları DTH'lar kullanılabilecektir)
	▪	Döviz Blokesi - Avro (TEB A.Ş. (Emir iletimine aracılık) Yalnızca vadesiz Euro DTH'lar kullanılabilecektir)
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL (TEB A.Ş. (Emir iletimine aracılık) Özellikli mevduat ürünleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı valör gününe sahip TL mevduatlar kullanılabilecektir)
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu (Kullanılacak, Fon bozum yöntemi Değişken Yöntem)
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Kullanılacak, Fon bozum yöntemi Değişken Yöntem)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (Kullanılacak, Fon bozum yöntemi Değişken Yöntem)
	▪	Kamu Borçlanma Araçları Fonu (Kullanılacak, Fon bozum yöntemi Değişken Yöntem)
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu (Kullanılacak, OSBA bozum yöntemi Değişken Yöntem)
	▪	TL DİBS (Kullanılacak, OSBA bozum yöntemi Değişken Yöntem)
	▪	Kira Sertifikası (Kullanılacak, Fon bozum yöntemi Değişken Yöntem)
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Kullanılacak, Fon bozum yöntemi Değişken Yöntem)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Kullanılacak, OSBA bozum yöntemi Değişken Yöntem)
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi – Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Kira Sertifikaları Katılım Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:12
(Eczacılar Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459
Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Döviz Blokesi – İsviçre Frangı
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
	▪	Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)
	▪	TL DİBS
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	▪	Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)
	▪	TL DİBS
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)
	▪	Döviz Blokesi - Avro (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)
	▪	Vadeli Mevduat / TL (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)
	▪	Vadeli Mevduat / ABD Doları (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)
	▪	Vadeli Mevduat /Avro (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	▪	Hisse Senedi Fonu
	▪	Değişken Fon
	▪	TL DİBS
	▪	Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu)

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mukellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)
	▪	TL DİBS
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Bonoları)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro
	▪	Döviz Blokesi – Sterlin
	▪	Vadeli Mevduat / TL
	▪	Vadeli Mevduat /ABD Doları
	▪	Vadeli Mevduat /Avro
	▪	Vadeli Mevduat / Sterlin
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	▪	Para Piyasası Fonu
	▪	Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	▪	TL DİBS
	▪	Kira Sertifikası
	▪	Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) ve (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	▪	Kredi Blokesi
	▪	Pay (BIST 30'da yer alan paylar)
	▪	Döviz Blokesi - ABD Doları
	▪	Döviz Blokesi - Avro

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin İHRAÇÇI tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, KONSORSİYUM LİDERİ ve/veya İHRAÇÇI karşılıklı mutabakat ile halka arzı durdurabilir ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilir:

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Mukellefler V.D. 998 010 459

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

i. Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle halka arza ilişkin yükümlülüklerin Şirket, hâkim ortak ve Lider Aracı Kurum tarafından yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

ii. Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını, salgın hastalık, enerji kıtlığı ve benzeri gibi tabi afetler ile toplumsal düzenin sürdürülmesine engel olayların meydana gelmesi,

iii. Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, İHRAÇÇI'nın faaliyet gösterdiği sektörü ya da İHRAÇÇI'nın mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,

iv. Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İHRAÇÇI'nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İHRAÇÇI'nın mali bünyesindeki gelişmelerin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle KONSORSİYUM LİDERİ veya İHRAÇÇI tarafından yeterli talebin oluşmayacağının ve/veya piyasaların durumu itibariyle halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,

v. İHRAÇÇI ve bağlı ortaklıkları ile bunların yönetici, doğrudan ve dolaylı ortakları hakkında payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve İHRAÇÇI aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli veya idari takip başlatılması,

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi hükümleri saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:
Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, nakden ödeyen yatırımcılara; dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini takiben, Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde pay bedelleri iade edilecektir. Kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar işbu İzahname'nin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı maddesinin Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:
Talep adetleri 1 (bir) lot (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay adedi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Fulya Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:
SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:
İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:
Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler
Yeni pay alma hakkı sermaye artırımı yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği'nin 25/3 maddesi gereği İhraççı'ın hakim ortağı konumunda olan Ziraat Bankası 12.04.2021 tarih ve 11/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket paylarının halka arz edilmesi sürecinde; artırılacak sermayeyi temsil eden paylardan satılmayan payların, halka arz satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde, halka arz fiyatından, bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alacağını taahhüt etmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 459

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazla...
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:
Tasarruf sahiplerine satış duyurusu sadece Ziraat GYO'nun kurumsal internet sitesinde (www.ziraatgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Ziraat Yatırım'ın internet sitesinde (www.ziraatyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:
Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:
Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in hâkim ortağının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Unvanı	Kurum Adı
Dr. İlker Met	Yönetim Kurulu Başkanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Marmaralı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Peyami Ömer Özdilek	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yunus Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mustafa Hilmi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Kılıç	Genel Müdür Yardımcısı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bülent Yenigün	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ayşe Hülya Öztürk	Genel Müdür Emrinde Yönetici	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Serap Yılmaz	İç Denetim ve Risk Yöneticisi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Elif Ersin Kugu	Proje Uygulama ve Yatırım Yöneticisi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Erdal Güneş	Satış, Pazarlama ve Finans Yöneticisi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Atakan Bektaş	Genel Müdür	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş
Burhaneddin Tanyeri	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Veysi Kaynak	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Alpaslan Çakar	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Pınar Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Faruk Çelik	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Feyzi Çutur	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Dr. Ahmet Genç	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Mahmut Kaçar	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Serruh Kaleli	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Fazlı Kılıç	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Emrah Gündüz	Ana Ortaklık Genel Müdür Yardımcısı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Recep Türk	Ana Ortaklık Genel Müdür Yardımcısı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Mehmet Şükrü Taşcı	Ana Ortaklık Genel Müdür Yardımcısı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Ferhat Pişmaf	Ana Ortaklık Genel Müdür Yardımcısı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Cüneyt Sağlık	Ana Ortaklık Genel Müdür Yardımcısı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Yüksel Cesur	Ana Ortaklık Genel Müdür Yardımcısı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Dr. Ertan Altıkulaç	Ana Ortaklık Hazine Yönetimi Grup Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Hüseyin Özuysal	Ana Ortaklık İç Operasyonlar Grup Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Yasin Öztürk	Ana Ortaklık İç Sistemler Grup Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Dr. İlker Met	Ana Ortaklık İnsan Kaynakları Grup Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Zeynep Gözde İnan	Ana Ortaklık Özellikli Şirketler Yönetimi Grup Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Fatma Nur Çetinel	Ana Ortaklık Finans Grubu Şirketleri Yönetimi ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İst.
Büyük Mükellefler V.D. 998 011 455

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hüseyin Alper Duman	Ana Ortaklık Finans Grubu Şirketleri Yönetimi ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Mustafa Tekin	Ana Ortaklık Kurumsal İletişim Bölümü Marka Yönetimi ve Reklam Yöneticisi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Uğur Boğday	Genel Müdür	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman Turan	Genel Müdür Yardımcısı	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tijen Kandemir	Yönetici	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Harun Dereli	Yönetici	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Akın Demirbağ	Yönetici	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tamer İncebacak	Yönetici	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ebru Barut	Yönetici	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erdal Tıkmak	Sorumlu Denetçi	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Banu Baysal	Yönetici	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.
Fatma Kılıç	Yönetici	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.
Nazım Candan	Yönetici Yardımcısı	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.
Görkem Sokullu	Yönetici	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Burak Özpoyraz	Sorumlu Denetçi	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Eren Yetim	Yönetici Yardımcısı	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Semih Metin	Yönetici Ortak Avukat	Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Seval Çiçek	Yönetici Ortak Avukat	Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Gökçe Ergün	Avukat	Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Arzu Gündüz	Avukat	Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Nida Türker	Direktör	Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş.
Kerem Yalçın	Müşteri Grup Direktörü	Happy People Project
Burçin Tutumoğlu	Direktör	Happy People Project

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 23
Umut Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mukellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pervin Bakankuş	Müdür	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.
Serhan Gök	Müdür	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:
25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:
Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:
Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:
a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

Şirket'in 12.04.2021 tarihli ve 88/4 sayılı kararı ile halka arz edilecek 1.173.405.000 TL nominal değerli payların;

- 856.585.650 TL nominal değerdeki (%73) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 82.138.350 TL nominal değerdeki (%7) kısmı Ziraat Finans Grubu Çalışanları'na
- 234.681.000 TL nominal değerdeki (%20) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.
Yukarıdakilere ek olarak,

(i) Talep toplama süresi sonunda belli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise ilgili yatırımcı grubuna ait tahsisatın karşılanamayan kısmı, diğer gruplara serbestçe aktarılabilir.
(ii) Talep toplama süresinin sonunda herhangi bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi herhangi bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutar, %20'den fazla olmamak üzere azaltılarak, azaltılan tutar diğer tahsisat gruplarına aktarılabilir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 908 0[illegible]4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Talep toplama süresi sonucunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş olması durumunda o gruba tahsis edilen tutarın karşılanmayan kısmı Ziraat Yatırım ve Şirket'in birlikte kararı ile diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresinin sonunda herhangi bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için tahsis edilen tutarı %20'den fazla azaltma yapılmaması
- Ziraat GYO paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10'un altına düşürülmemesi

şartıyla İhraççı'ya bilgi verilerek Ziraat Yatırım'ın kararıyla kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları tahsisat gruplarında dağıtım oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada (yetmesi kaydıyla), mükerrer talep kontrolü yapılarak, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ve Ziraat Finans Grubu Çalışanlarına yatırımcı bazında birer adet pay verilecektir. Daha sonra, Oransal Dağıtım Yöntemi vasıtasıyla, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları grupları için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile ayrı ayrı "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Her iki grup için bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı ilgili gruptaki her bir yatırımcıya ait kişisel kalan talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Ziraat Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dâhil edilme kriterleri:
Halka arz sürecinde herhangi bir yatırımcı grubuna herhangi bir ayrıcalık tanınmamıştır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:
Yurt İçi Bireysel ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları tahsisat gruplarındaki yatırımcı sayılarının bu yatırımcı gruplarına dağıtılacak toplam lot adedinden az veya eşit olduğu durumlarda, talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş, o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Ziraat Finans Grubu Çalışanları tahsisat grupları için her bir gruba ait toplam yatırımcı sayısının ilgili yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer lot dağıtılacağına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri dikkate alınarak, Şirket tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:
Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubunda, tek bir bireysel yatırımcıya asgari 1 adet pay dağıtımı yapılırken, mükerrer talep kontrolü işlemi yapılarak bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara her bir yatırımcıya 1 adet pay (bu gruba tahsis edilen miktarın yetmemesi durumunda kura ile belirlenecektir) verilecek şekilde dağıtım yapılacaktır. Bu gruptaki yatırımcılara birer adet pay dağıtıldıktan sonra kalan miktar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

Ziraat Finans Grubu Çalışanları grubunda, tek bir yatırımcıya asgari 1 adet pay dağıtımı yapılırken, mükerrer talep kontrolü işlemi yapılarak bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara her bir yatırımcıya 1 adet pay (bu gruba tahsis edilen miktarın yetmemesi durumunda kura ile belirlenecektir) verilecek şekilde dağıtım yapılacaktır. Bu gruptaki yatırımcılara birer adet pay dağıtıldıktan sonra kalan miktar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda talep toplama sonucunda payların dağıtımı sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması halinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:
Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:
Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin, işlemi yapan veya yapılmasına aracılık eden yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:
Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenebilirler.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:
Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi
25.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi
1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 1,60 TL olarak belirlenmiştir.

Konsorsiyum Üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş	-	-	İşlem sayısı üzerinden 1,25 TL+BSMV	-	-	-
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş	-	MKK'NIN ALMIŞ OLDUĞU ÜCRET	TAKASBANK ÜZERİNDEN ALINMAZ	TAKASBANK'IN ALMIŞ OLDUĞU EFT ÜCRETİ	-	-
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	3,75 TL+ BSMV (işlem sayısı üzerinden)	%0,5 (min. 5 TL+BSMV, max. 25 TL+BSMV)	-	-
Alan Yatırım Menkul Değerler A.Ş	-	-	-	-	-	-
Alnus Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi	-	-	Alınacaktır	5,30 TL	-	-
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş	-	4 TL	4 TL	4 TL	-	-
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	-	1,25 TL+MSMV	Kurum skalası uygulanacaktır.	-	-
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	0-105.800 TL arası 10.60 TL, 105.800 TL-1.058.000 TL arası 0.0001, 1.058.000 TL ve Üzeri 106 TL BSMV (0.05)	-	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bizim Menkul Değerler A.Ş.	-	Vardır.	0,33TL + BSMV	Yazılı talimatlardan alınmakta olup internet şube üzerinden alınmamaktadır.	-	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	1,50 TL+BSMV	MKK tarifesi	MKK tarifesi	-	-	8 TL+BSMV İlk kez MKK sicil alımında
Dinamik Menkul Değerler A.Ş.	-	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	-	-
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3 TL	-	1,58 TL	-	-	-
Global Menkul Değerler A.Ş	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5 + BSMV Min 6,33 TL+BSMV Maks 63,25 TL+BSMV	-	-
Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi	MKK Tarifesi / Hesap Açma 2,55 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,25 TL	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 1,88 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV	-	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	0,21 TL	Beher İşlem için 5,25 TL	-	-
İnfo Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi	-	-	-	-	-	-
ING Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır.	-	-	-	-	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1,25 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (126,272.- /1,262,723.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:6.33 TL + BSMV (126,272.- TL'den az olan tutarlar için) Azami: 63.25 TL+ BSMV (1,262,723.- TL'yi aşan tutarlar için)	-	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1,50 TL	-	1.25 TL	-	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	40 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
Marbaş Menkul Değerler Anonim Şirketi	-	-	-	-	-	-
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	MKK TARİFESİ	YÜRÜRLÜKTEKİ EFT TARİFESİ	-	-
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş	-	-	-	8,57 TL	-	-
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.58 TL	-	-	-	-	-
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	3,47 TL	-	2,64 TL	9 TL	-	-

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Cemal Sahir Sk. No: 42
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mersis No: 0998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	-	3 TL (Pay Başına)	3 TL (Pay Başına)	6,41 TL	-	-
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir..
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş	-	-	-	15,75 TL	-	-
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1 TL - 15,000 TL'ye kadar 10 TL, 15,001-50,000 TL'ye kadar 18 TL, 50,001 TL üzeri 50 TL	-	-	-
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş	-	-	-	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 114,60 TL	-	Saklamada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde onbinde 2.1 oranında saklama komisyonu alınmaktadır.
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	5 TL + BSMV	0-105.800 TL arası 15 TL+BSMV, 105.801 TL-1.058.000 TL arası tutar üzerinden 0,00012 (yüz binde 12) + BSMV, 1.058.001 TL üzeri 150,00 TL + (BSMV)	-	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde tutar gözetilmeksizin 7 TL +BSMV masraf alınacaktır.
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır	-	1,25 TL + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1,50 TL + BSMV	-	-	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10+BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş	-	-	-	-	-	-
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş	-	Müşterilerinden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır	0-1.000 TL arası: 2,5 TL+BSMV 1.000,01 TL-50.000 TL arası: 5 TL + BSMV 50.000,01 üzeri: 50 TL + BSMV	-	-

**Hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.*

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:
1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 1,60 TL olarak belirlenmiştir.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:
Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:
Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir.

Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği'nin 25/3 maddesi gereği İhraççı'nın hakim ortağı konumunda olan Ziraat Bankası 12.04.2021 tarih ve 11/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket paylarının halka arz edilmesi sürecinde; artırılacak sermayeyi temsil eden paylardan satılmayan payların, halka arz satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde, halka arz fiyatından, bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alacağını taahhüt etmiştir.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi
Şirket ile Konsorsiyum Üyeleri arasında 14.04.2021 tarihinde Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, İhraççı ve konsorsiyumun hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlükler, satış, tahsis ve dağıtıma ilişkin hükümler ile işbu izahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Sonca Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası İŞ/AT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:
Şirket, 1.173.405.000 nominal TL değerde 1.173.405.000 adet pay satarak, elde edilen gelir ile özkaynağını artıracaktır. Sermaye artırımı yoluyla elde edilecek kaynağın kullanım yeri İzahname'nin 28.2 numaralı maddesinde açıklanmaktadır.

Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri ve aynı zamanda Konsorsiyum Üyesi olarak görev alan Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri ve Şirket arasında herhangi bir doğrudan sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ve aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halka arza aracılık edecek diğer Konsorsiyum Üyeleri de halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer Konsorsiyum Üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Şirket ile Fiyat Tespit Raporu'nu hazırlayan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. halka arza ilişkin sunulan Fiyat Tespit Raporu hazırlama için ücret elde edecektir.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı ile Şirket arasında halka arza ilişkin Hukukçu Raporu hazırlanması ve halka arz hukuk danışmanlığı yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşma haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde edecektir.

Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çonda Sok. No:12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket ile gayrimenkul danışmanı olarak görev yapan Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. ile Şirket arasında gayrimenkul danışmanlığı kapsamındaki çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşma haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. Şirket'e sunduğu gayrimenkul danışmanlık hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul ilgili pazarında işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 4 Mart 2021 tarihinde başvuruda bulunulmuştur.

Halka arzın tamamlanması, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görebilmesi, Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I nolu bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 11
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:
Yoktur.

26.5.1. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:
Halka Arz Teşvikleri
Halka arz teşvikleri uygulanması Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin ("MKK") 10 Aralık 2010 tarih ve 532 nolu "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde MKK aracılığı ile gerçekleştirilecek ve teşviklerin uygulanmasında MKK kayıtları baz alınacaktır.

Geri Alım Taahhüdü
Halka arz talep toplama sürecinin sonunda Şirket'in paylarını almaya hak kazanan yatırımcılara Ziraat GYO'nun hâkim ortağı Ziraat Bankası tarafından 12.04.2021 tarih ve 11/14 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden "Geri Alım Taahhüdü" verilmektedir.

"Geri Alım Taahhüdü" ile Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 33 gün süre ile şirket paylarını aralıksız ellerinde tutan yatırımcılar, bu payların tamamını Ziraat GYO'nun hâkim ortağı Ziraat Bankası'na 1,63 TL fiyat üzerinden geri satma hakkına sahip olacaktır.

Şirket'in hâkim ortağı Ziraat Bankası tarafından verilen taahhüt kapsamında söz konusu geri alım taahhüdü halka arz edilen payların %100'ü için ve sadece bu paylarla sınırlı olmak üzere geçerli olacaktır.

Geri alım taahhüdünden yararlanmak isteyen yatırımcılar ellerindeki Ziraat GYO paylarını, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı günden itibaren 33 gün süreyle aralıksız olarak hesaplarında tutmaları durumunda, söz konusu süre boyunca hesaplarında gün sonunda bulunan en düşük Şirket pay miktarını pay başına 1,63 TL ile Ziraat Bankası'na geri satma için başvuruda bulunabileceklerdir.

Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasını takip eden 33 günlük sürenin sona erdiği gün (eğer 33 günlük sürenin sona erdiği gün işlem gününe denk gelirse Borsa İstanbul Pay Piyasası işlem saatlerinden sonra) Ziraat GYO ve/veya Ziraat Yatırım, 3 (üç) iş günü süreli geri alım başvuru süresinin başladığını ve payların geri alınmasına ilişkin pay sahipleri tarafından doldurulması gereken matbu talep formunu özel durum açıklamasıyla KAP üzerinden yayınlayacaktır. KAP açıklamasına müteakip geri alım taahhüdünden yararlanmak isteyen yatırımcıların, KAP duyurusunu takip eden 3 (üç) iş günü içerisinde işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan aracı kuruluşlara geri alınmasını talep ettikleri pay miktarını belirten talep formu ile iade taleplerini ileterek başvuruda bulunmaları ve talebi alan aracı kuruluşların da iade taleplerini MKK'nın ilgili ekranları üzerinden sisteme girmeleri gerekmektedir. Halka arzda müşterek hesaptan Ziraat GYO payı alan yatırımcılar, her bir müşterek hesap sahibi için hesaptaki payı oranında başvuru yapacaktır.

Geri Alım Taahhüdü teşvikinin uygulaması, MKK'nın 10 Aralık 2010 tarih ve 532 nolu "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde, MKK aracılığıyla gerçekleştirilecek ve teşvikin uygulanmasında MKK kayıtları baz alınacaktır. Söz konusu programın uygulanmasında işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) sayılı

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gülca Sok. No: 2E
İş Bankası Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Vergi Mükellefler V.D. 998 010 4594

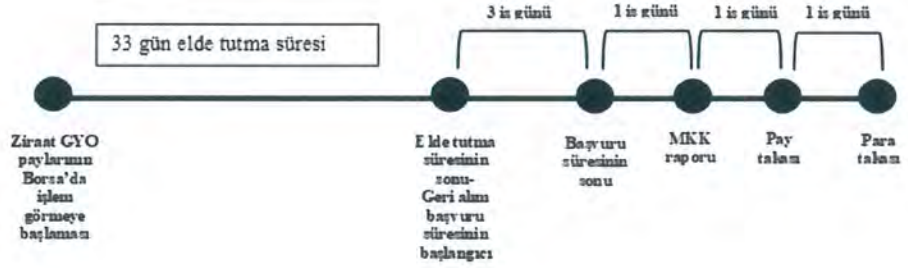
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

maddede yer alan yetkili kuruluşlar rol alacak ve MKK nezdindeki başvuru ekranına yatırımcı talebinin girişini gerçekleştireceklerdir. Tüm başvurular MKK tarafından konsolide edildikten sonra, yine MKK tarafından her bir yetkili kuruluş bazında kabul edilen toplam başvuru miktarını içeren bir rapor hazırlanacaktır.

Taleplerin alındığı 3 (üç) iş gününü takip eden işgünü MKK'nın sisteme girilen talepleri Ziraat Yatırım ile paylaşması beklenmektedir. MKK tarafından paylaşılan listede aracı kurum bazında toplam pay bilgisi yer alacaktır. 3 iş günlük başvuru süresinin dolmasını takip eden iş gününde tüm başvurular MKK tarafından konsolide edilecek ve hazırlanan yetkili kuruluş bazında kabul edilen toplam başvuru miktarını içeren konsolidasyon raporu Ziraat Yatırım'a iletilecektir.

Geri alım taahhüdü kapsamında geri alınacak paylar, MKK tarafından Ziraat Yatırım'a iletilen konsolidasyon raporunun teminini takip eden iş günü içerisinde, yatırımcılara ilişkin başvuruları yapan yetkili kuruluşlar tarafından konsolide olarak, geri alım KAP duyurusunda belirtilecek olan ve Ziraat Yatırım nezdindeki Ziraat Bankası'nın hesabına virman yapılacaktır. Geri alınan paylara ilişkin, geri alım fiyatı ile geri alım taahhüdüne konu pay adedinin çarpılması neticesinde elde edilen konsolide parasal tutar ise Ziraat Yatırım tarafından Ziraat Bankası hesabından pay virmanını takip eden iş günü içerisinde, yetkili kuruluşlara virman yolu ile aktarılacaktır. Geri ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, aracı kuruluşlara yapılacak ödemeler bir sonraki iş günü yapılacaktır. Geri alım taahhüdü ile ilgili sürede virman yapılmayan payların karşılıkları ödenmeyecektir.

Yetkili kuruluşlar, kendisine konsolide olarak gönderilen geri alınan payların karşılığı olan parasal tutarı kendisi üzerinden başvuru yapan yatırımcıların hesaplarına aktaracak olup, söz konusu tutarların yatırımcı hesaplarına aktarılması, ilgili yetkili kuruluşların sorumluluğunda olacaktır.



27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 7
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Yüvük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:
a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:
Şirket, 25 Şubat 2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca;
(i) Herhangi bir bedelli sermaye artırımı yapılmayacağına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağına
(ii) Bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmayacağına, bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ne veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına,
(iii) Bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağına,
(iv) Yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık ya da bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasının sağlanacağına,
dair taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:
Ziraat Bankası 12.04.2021 tarih ve 11/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Ziraat GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıkları tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, maliki olduğu (geri alım taahhüdü kapsamında ve/veya VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/3 gereği verilen taahhüt kapsamında alınabilecek paylar hariç olmak üzere) Ziraat GYO paylarını Borsa İstanbul'da satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair suretle tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde bedelli sermaye artışı, satış veya halka arz yapmayacağını, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ne veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapmayacağını, yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceğini taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:
Ziraat Bankası 12.04.2021 tarih ve 11/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca Ziraat GYO paylarının (geri alım taahhüdü kapsamında ve/veya Tebliğ madde 25/3 gereği verilen taahhüt kapsamında alınabilecek paylar hariç olmak üzere) Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca,

i. Maliki olduğu Ziraat GYO paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını,

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4504

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ii. Söz konusu payların kısmen ya da tamamen Pay Tebliği'nin ilgili hükümlerine uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Sermaye Piyasası Kurulu'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve

iii. Borsa dışında satılan payları satın alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını

taahhüt etmiştir.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:
Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:
Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket halka arzdan brüt 1.877.448.000 TL gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 21.063.828,02 TL ve halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,018 TL olacağı tahmin edilmektedir. Şirket'in halka arzdan elde edeceği net gelirin 1.856.384.171,98 TL düzeyinde olacağı öngörülmektedir.

SPK Kurul Ücreti*	1.525.426,50 TL
MKK Üyelik Ücreti	108.771,60 TL
Hukuk Danışmanlığı	59.000,00 TL
Aracılık Komisyonu	9.856.602,00 TL
Danışmanlık Komisyonu**	7.122.165,92 TL
Reklam Pazarlama Giderleri	1.622.500,00 TL
Diğer Giderler	769.362,00 TL
Genel Toplam	**21.063.828,02 TL**
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	**1.173.405.000**
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	**0,018 TL**

* (1.173.405.000/1000*1) + ((1,60-1)*1.173.405.000)/10.000*5)

**Ziraat Yatırım danışmanlık ücret, Yatırım Finansman Fiyat Tespit ücreti ile JLL sektörel danışmanlık ücreti dâhil edilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/1 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:
Ziraat GYO'nun stratejisi, "yatırımlarında dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmak" temelinde yapılandırılmıştır. Bu strateji çerçevesinde; Şirket, devam eden yatırımlarında öngörülerine uygun ilerlemeler kaydetmek, satış ve kiralamalarla gelir sürekliliğini ve kârlılığını gözetmek suretiyle paydaşlarına azami değer üretmek amacı ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket'in sermaye artırımı yolu ile gerçekleştireceği halka arz ile

- Sağlanacak nakit sermaye girişi ile Şirket'in özkaynak yapısının daha da güçlendirilmesi ve büyümesine ivme kazandırılması,
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması,
- Şirket'in gerçek değerinin ortaya çıkması
- Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi,
- Rekabet gücünün artırılması,
- Bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi,
- Payların likidite imkânına kavuşması,

hedeflenmektedir.

Ziraat GYO, düzenli gelir oluşturan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktürel olarak ideal dengeyi kurmak suretiyle gayrimenkul portföyünü dinamik bir yaklaşım ile yönetmekte olup, gelecek yıllarda da bu yaklaşımı sürdürmek hedefindedir.

1) Bu hedef kapsamında Şirket; öncelikle, İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesini planlanan takvime uygun olarak gerçekleştirmektedir. Ziraat Kuleleri başta olmak üzere devam eden diğer projeler ile birlikte yoğun bir yatırım döneminden geçen Ziraat GYO, sermaye artırımından elde edilecek fonun yaklaşık %65'ini aşağıda özet bilgileri yer alan ve halen devam etmekte olan projelerinde kullanmayı hedeflemektedir.

   - **<u>İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi</u>**
     Çıkarılacak yasal düzenlemelerin de desteğiyle hem İstanbul'u uluslararası bir finans merkezi haline getirecek, hem de merkezde yer alan ofis binaları, kongre salonları, kültür binaları, oteller, alışveriş alanları ile günün 24 saati yaşayan bir yer olacak İstanbul Finans Merkezi Projesi dahilindeki 3328 ada, 3 parselde kayıtlı, mülkiyeti Şirket'e ait "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 27.195 metrekaredir. Yanı sıra 5.627 metrekare arsa, otopark yapımı için 29 yıllığına tahsis edilmiş olup, gayrimenkulün İUFM'deki paydaşlık oranı %19.17'dir. Tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pederson Fox) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin üstlendiği İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesinin ana yüklenicisi Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. dir. Ana yüklenici ile 28 Mayıs 2018 tarihinde imzalanan yapım sözleşmesi çerçevesinde yapım maliyetinin 1.048.092.029 TL'si Anahtar Teslimi Götürü Bedelini ve yaklaşık 1.002.500.000 TL'si de Götürü Bedel Sözleşme kapsamında yer almayan "Cephe, Yatay ve Düşey Taşıma, Cephe

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazla
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Temizlik Ekipmanları, Araç Yönlendirme Sistemleri, Mimari ve İç Mimari İşleri ile Peyzaj" işlerinden oluşmaktadır. 40 ve 46 katlı iki kule ve 431.041 metrekare toplam inşaat alanlı projenin ilerleme seviyesi 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %43,52'ye yükselmiştir. Kule-1'de 38. kat, Kule-2'de 37. kat döşemesi tamamlanmıştır. Dış cephe kaplamaları, mekanik, elektrik, ince işler ve asansör imalatları devam eden projenin, 30.11.2021 tarihi itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

- **Karaköy / İstanbul Projesi**
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 parselde kayıtlı, "Arsası Olan Bina" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 623 metrekaredir. Ziraat GYO'ya devir öncesinde taşınmazın restorasyon çalışmalarına Ziraat Bankası tarafından başlanmıştır. Taşınmaz, zemin güçlendirme işleri tamamlanmış ve ek binanın cepheleri askıya alınmış halde, ayni sermaye olarak Şirket'e devredilmiştir. Yüklenicisi Rena İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 20 Temmuz 2020'de, 3964 metrekare alana sahip binanın taşıyıcı sisteminin yenilenmesi, restorasyonu ve tadilat-onarımına yönelik imzalanan sözleşmesine göre işlerin toplam bedeli 35.853.453 TL'dir. Duvar kaplamaları söküm çalışması devam eden binada, iki cephede kurulacak çelik askı sisteminin temeli yapılmış olup, ilerleme seviyesi %1,16'dır. Projenin, 20.07.2022 tarihi itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

- **Cağaloğlu / İstanbul Projesi**
İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" nitelikli ve tarihi eser tescilli gayrimenkulün yüzölçümü 996,95 metrekaredir. Bitişiğindeki mülkiyeti Şirket'e ait 33 ada, 22 parseldeki Cağaloğlu Binamız ile bir bütün oluşturacak şekilde, toplam 3748 metrekare alana sahip otel ve işyeri projesi geliştirilmektedir. Proje dosyasının Koruma Kurulu'na onaylatılması için ön başvurular yapılmıştır. Mimari projenin, 2021 yılı Haziran ayı itibari ile tamamlanması planlanmakta olup, Kurul onayı sonrasında uygulama proje ve keşifleri hazırlanacaktır. Tahmini yapım maliyetinin 39.354.000 TL olacağı öngörülmektedir.

- **Erenköy / İstanbul Projesi**
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.186,98 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılarak, 9961 metrekare toplam inşaat alanlı "Dükkân ve Konut" projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. Yüklenici Kaan Ayyıldız İnşaat A.Ş. ile 26.624.477 TL bedelli yapım işi sözleşmesi 29.01.2021 tarihinde imzalanmış olup, projenin 26.05.2022 tarihi itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

- **Alsancak / İzmir Projesi**
İzmir ili, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 395 metrekare olan arsanın 248/300 hissesi Ziraat GYO'ya, 52/300 hissesi Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne aittir. Hissedar ve Ziraat GYO arasında imzalanan sözleşme ile bedeli hissedarlarca karşılanmak kaydıyla projelendirme ve inşaat yapım işlerinin Ziraat GYO tarafından yaptırılması konusunda anlaşma sağlanmıştır. 3014 metrekare toplam inşaat alanlı "Dükkân ve Konaklama Tesisi" niteliğindeki proje; 2 bodrum, zemin, 7 normal ve çatı kattan oluşmaktadır. Diğer

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hissedara ait bölüm Dükkân, kalan bölümler ise banka şube hizmet alanı ve konaklama tesisi olarak tasarlanmıştır. Hızlı ilerlenmesini teminen; projenin iki etapta (Kaba ve İnce İşler) inşa edilmesi planlanmıştır. 3.840.000 TL bedelli "Kaba İnşaat İşi" 31 Ocak 2020 tarihinde tamamlanmıştır. 10.049.000 TL bedelli "İnce işler" Evo Mob. Hır. Dek. İnş. Taah. Müt. Otom. San. ve Tic. Ltd. Şti. yükleniminde devam etmektedir. İnce işlerin ilerleme seviyesi, 31 Aralık 2020 itibarıyla %84,02'e yükselmiştir. Nisan 2021 tarihi itibariyle tamamlanma derecesi %95 olup, işin kabulü yapılacaktır.

- **Efes - Konak / İzmir Projesi**
İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 624 metrekare olan arsa üzerindeki gayrimenkul 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 4760 metrekare alana sahip mevcut yapıda bodrum, zemin ve batar katların bir bölümünde şube hizmet alanı, geriye kalanında ise 45 odalı, 81 yataklı otel projesi geliştirilmiştir. Yüklenicisi Otto 312 Tasarım Danışmanlık İnş. Tic. Ltd. Şti. ile 30 Ekim 2020 tarihinde, 11.248.000 TL bedelli yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 31 Ekim 2021 olup, güçlendirme ve tadilat işleri kapsamında söküm ve moloz nakil işleri devam etmektedir.

- **Yenimahalle / Ankara Projesi**
Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.885 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde yer alan bina, riskli yapı kapsamında yıkılmıştır. Bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşan proje, 5413 metrekare inşaat alanlı 42 adet bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Yüklenicisi Birinci İnşaat Mühendislik Temizlik Gıda Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 20 Ağustos 2020 tarihinde 10.764.000 TL bedelli yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 19 Ağustos 2021 olup, proje ilerleme oranı % 21,65 seviyesindedir. Dördüncü kat betonarme kalıp imalatlarına başlanan projede mekanik, elektrik imalatları ile ince işler devam etmektedir.

- **Kahramanmaraş Projesi**
Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 699,67 metrekaredir. Gayrimenkul üzerinde bulunan bina yıkılmış ve yeni bina projesi geliştirilmiştir. Proje, toplam 3075 metrekare alana sahip 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat olarak planlanmıştır. Yüklenici Mülazımoğlu İnşaat ve San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 8.810.000 TL bedelli yapım sözleşmesi 2 Ocak 2020 tarihinde imzalanmış ve iş bitim tarihi 26 Nisan 2021 tarihi olarak belirlenmiştir. Proje ilerleme seviyesi, 31 Aralık 2020 itibarıyla %42,65'e yükselmiştir. Bina dış cephe kaplamaları, asansör işleri, mekanik ve elektrik tesisat işleri devam etmektedir.

- **Kadıköy - Osmanağa / İstanbul Projesi**
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 374 metrekare arsa üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza ilişkin olarak, çelik takviyeli iyileştirme, tadilat, bakım ve onarım yapılması kararlaştırılmış olup, bu işlemlerin ilk basamağı olan söküm işlerine başlanmıştır. 1540 metrekare yapı alanına sahip projenin yapım işinin tahmini bedeli 5.000.000 TL, tahmini tamamlanma tarihi 30 Haziran 2021 olarak öngörülmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2) Ziraat GYO; mülkiyetinde bulunan arsa portföyünden aşağıda detayları yer alan Bayraklı/İzmir arsası üzerinde de proje geliştirme çalışmalarına devam etmektedir. Şirket halka arzdan elde edeceğin fonun yaklaşık %20'sini geliştirilecek proje için kullanmayı hedeflemektedir.

- **Bayraklı / İzmir Arsası**
  İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada, 4 ve 8 parselde kayıtlı, yüzölçümü 46.360 ve 33.385 metrekare olmak üzere toplam 79.745 metrekare olan Bayraklı Arsaları, 30 Ekim 2020 günü yaşanan Ege Denizi Depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilmiştir. Bayraklı İlçesi, tüm alt ve üst yapı hizmetlerinden faydalanması, park, yeşil alan, sosyal tesisler gibi belediyecilik hizmetlerinin planlanmış olması ve şehrin merkezinde yer alması nedenleriyle, güvenli konut ihtiyacına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin gözdesi haline gelmiş olup, Ziraat GYO arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmek üzere avan proje çalışması başlatmıştır. İlk etapta 4 nolu parselde, konut, ofis ve ticari dükkânlardan oluşan karma proje geliştirilmesine yönelik hazırlanan avan proje çerçevesinde toplam inşaat alanı 256.800 metrekare ve tahmini maliyet 1.027.200.000 TL olarak öngörülmektedir.

3) Ziraat GYO'nun 31.12.2020 tarihi itibarıyla 201.477.441 TL kısa vadeli borcu bulunmaktadır. Ziraat GYO halka arzdan elde edeceği fonun yaklaşık %15'ini halka arz tarihine kadar oluşacak kredi borçlarının tamamının kapatılması ve işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanmayı hedeflemektedir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31 Aralık 2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır.

Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı şeklinde olacaktır.

Sulanma Etkisi (TL)	Taban Fiyattan
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	5.090.557.615,00
Halka Arz Öncesi Pay Sayısı	3.520.215.000,00
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,45
Halka Arz Fiyatı	1,60
Sermaye Artırımı (nominal TL)	1.173.405.000,00
Brüt Halka Arz Geliri	1.877.448.000,00
Halka Arz Masrafları	21.063.828,02

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.856.384.171,98
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	6.946.941.786,98
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	4.693.620.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	**1,48**
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	**0,03**
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	**2,4%**
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	**-0,12**
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	**-7,5%**

9.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:
Halka arzda mevcut ortakların yeni pay alma hakları sınırlandırılacak olup, mevcut ortaklar için sulanma etkisi pozitif 0,03 TL ve %2,4 oranında gerçekleşecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisi negatif 0,12 TL ve -%7,5 seviyesinde oluşacaktır.

Öte yandan, halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar Ziraat Bankası tarafından alınması durumunda söz konusu alım işlemleri halka arz fiyatından gerçekleşeceğinden yukarıda hesaplanan sulanma etkisinde bir değişiklik olmayacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:
Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	**Danışmanlık Hizmeti**
Ziraat Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Danışmanlık ve Aracılık Hizmetleri
MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Jones Lang Lasalle IP, INC	Sektörel Danışmanlık

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:
Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan daha fazlası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent, İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2019- 31 Aralık 2019	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent, İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2020- 31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Burak ÖZPOYRAZ, SMMM Sorumlu Denetçi	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 34357 Beşiktaş/İstanbul	Olumlu

Hukukçu Raporu

İşbu İzahname'nin 8 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Ticaret Unvanı	MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Adresi	Levent Mah. Karanfil Aralığı Sok. No:8 Levent- İstanbul
Telefon	0212-944 58 58
E-posta	info@mclegal.com.tr

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Sektörel Danışmanlık

İşbu İzahname'nin gayrimenkul sektörüne ilişkin bölümlerinde Jones Lang Lasalle IP, INC tarafından Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanan Gayrimenkul Piyasası Görüş Raporu'ndan yararlanılmıştır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İst. Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO Ortaklıktan cıkarılası ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Unvanı	Jones Lang Lasalle IP, INC
Adresi	Maslak Link Plaza, Ayazağa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:3/5 Maslak/İstanbul, 34398
Telefon	0212-35 008 00

Jones Lang Lasalle IP, INC'in bahsi geçen raporun İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar
Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e danışmanlık, aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri bağımsız denetim hizmetleri ve sektörel danışmanlık hizmetleri sunan hiçbir taraf, Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Ziraat GYO'nun finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiş olan iş ortaklığının faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Yatırım	32.000.000 TL	16.000.000 TL	50%

Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin ("Konkur İnşaat") ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber, ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapılmıştır. Şirket, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31.10.2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle devralmıştır. Pendik Kurtköy de 291.300.000 TL değerinde 2 adet arsaya sahip olan Konkur İnşaat'ın henüz bir proje çalışması bulunmamaktadır.

Konkur İnşaat'ın özet mali tabloları aşağıda yer almaktadır:

Bilanço (TL)			
DÖNEN VARLIKLAR	107.241	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	11.842.779
Hazır Değerler	2.462	Ticari Borçlar	16.456
Diğer Dönen Varlıklar	104.780	Diğer Borçlar	433.250
		Alınan Avanslar	4.135.854
DURAN VARLIKLAR	42.718.225	Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	7.102.284

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/IST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Maddi Duran Varlıklar	35.616.002	Gider Tahakkukları	154.935
Gelecek Yıllara Ait Giderler	7.102.222	ÖZKAYNAKLAR	30.982.687
		Ödenmiş Sermaye	32.000.000
		Sermaye Yedekleri	0
		Geçmiş Yıl Zararı	-705.354
		Geçmiş Yıllar Karları	107.490
		Dönem Net Karı (Zararı)	-419.449
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	**42.825.466**	**PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI**	**42.825.466**

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecek payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1 Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Vk. Mükellefler V.D. 998 010 4564
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
24.000 TL'ye kadar	15
53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL, fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %20'dir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının d/4 bendi uyarınca, Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak kurulup bu şekilde faaliyet göstermeleri şartıyla gayrimenkul yatırım ortaklıklarının elde ettikleri kurum kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:12
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Yük Mükellefler V.D. 908 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
b) Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
c) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
d) Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve
(iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortaAlama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;
(i) sabit getirili menkul kıymetler;
(ii) değişken getirili menkul kıymetler;
(iii) diğer sermaye piyasası araçları ve
(iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Yük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

(i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Vergi Mükellefler V.D. 908 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirmedir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 3
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Vergi Mükellefler V.D. 998 [illegible] 4592

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.
Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459
Ziraat GYO
Ortaklıktan alınacaktır
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 6/A
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 450

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Gonca Sok. No: 2
Ziraat Bankası Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:
Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:
Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:
Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:
Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:
Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No.48, Kat.8-9, Kozyatağı-İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.ziraatgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

a) Esas sözleşme
b) Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
c) Faaliyet Raporları
d) Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
e) Özel Durum Açıklamaları
f) Kar Dağıtım Politikası
g) Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanakları

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Kasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

h) Genel Kurul İç Yönergesi
ı) Gayrimenkul Piyasası Görüş Raporu
i) Fiyat Tespit Raporu

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Finansal Tablo Dönemi	İlan Yeri
01 Ocak – 31 Aralık 2018	www.ziraatgyo.com.tr / KAP
01 Ocak – 31 Aralık 2019	www.ziraatgyo.com.tr / KAP
01 Ocak – 31 Aralık 2020	www.ziraatgyo.com.tr / KAP

35. EKLER

Ek1: Şirket Esas Sözleşmesi

Ek2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

Ek3: Şirket'in 31.12.2018 tarihinde sona eren yıla ilişkin Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

Ek4: Şirket'in 31.12.2019-31.12.2020 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları

Ek5: Şirket'in Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek6: Bağımsız Denetim Kuruluşlarının Sorumluluk Beyanları

Ek7: Değerleme Kuruluşlarının Sorumluluk Beyanları

Ek8: MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu

Ek9: Fon Kullanım Yeri Raporu

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.