

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

EYLÜL 2021
ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Ait Olduğu Dönem
2. Şirket Profili
3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı
4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler
5. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları
7. Komiteler
8. Kâr Dağıtım Politikası

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

1. Ekonomik Gelişmeler
2. Portföye İlişkin Açıklamalar
3. Bağlı Ortaklıklar Ve İş Ortaklıkları
4. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

C. FİNANSAL DURUM

1. Konsolide Mali Tablolar
2. Likidite Yönetimi
3. Finansman Kaynakları
4. Hisse Performansı
5. Portföy Sınırlamalarına Uyum

D. RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Raporlama Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar
2. Şirketin Taraf Olduğu/ Devam Eden Davalar
3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler
4. Mevzuat Değişiklikleri

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2021 - 30.09.2021 tarihleridir.

2. Şirket Profili

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.

Şirketin Ticaret Unvanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Numarası	54300-5
Merkez Adresi	Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. No: 4 Kat: 4-6 Kadıköy/İSTANBUL
Telefon No	216 369 77 72-73
Faks No	216 369 77 74
Şirket İnternet Sitesi	www.ziraatgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ziraatgyo.com.tr

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerlere bağlı yönetim anlayışıyla hissedarlarına en yüksek getiriyi sağlayacak projeleri hayata geçirmektir.

Misyon

İnsana ve çevreye saygılı, modern ve yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için oluşturduğu değeri sürekli kılmaktır.

Strateji

Dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmaktır.

3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30.09.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı:

Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84%
Halka Arz Yatırımcısı	B	889.029.831	18,94%
Toplam		4.693.620.000	100,00%

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	12.05.2021	16.04.2024
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.04.2021	16.04.2024
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	16.04.2021	16.04.2024
Yunus SÖNMEZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	16.04.2024
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	16.04.2024

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Genel Müdür	04.12.2019	Devam
Atakan BEKTAŞ	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam

Yönetim Kurulu'nun görev, yetki ve sorumlulukları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14-18.maddeleri ile düzenlenmiştir.

Esas Sözleşme'nin 15.maddesi gereği, 01.01.2021-30.09.2021 tarihleri arasında 18 Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

5. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

30.09.2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.904.473 TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine Huzur Hakkı dışında; prim, ikramiye vb. ad altında mali menfaat sağlanmamıştır.

6. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2021 yılı ilk yarı hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

7. Komiteler

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirket'in pay sahipleriyle olan ilişkileri ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmiştir. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komite yılda bir defa toplanmakta ve Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmaktadır. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, bu dönemde toplantı yapılmamıştır.

- | | | |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1. Mustafa Hilmi ÇELİK | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Levent MARMARALI | Komite Üyesi | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) |
| 3. Pelin KILIÇ | Komite Üyesi | (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi) |

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.

Komite 9 aylık dönemde 2 defa toplanmış olup, Yönetim Kurulu'na 2 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

- | | | |
|------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 1. Yunus SÖNMEZ | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Mustafa Hilmi ÇELİK | Denetim Komitesi Üyesi | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; 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 çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden

geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 9 aylık dönemde 4 defa toplantı yapılmıştır.

- | | | |
|---------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yunus SÖNMEZ | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Levent MARMARALI | Komite Üyesi | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) |

8. Kâr Dağıtım Politikası

Şirket'in Yönetim Kurulu'nca belirlenen Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesinde (www.ziraatgyo.com.tr) ilan edilmiş olup, Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile kâr dağıtımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

Şirketimiz 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.

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

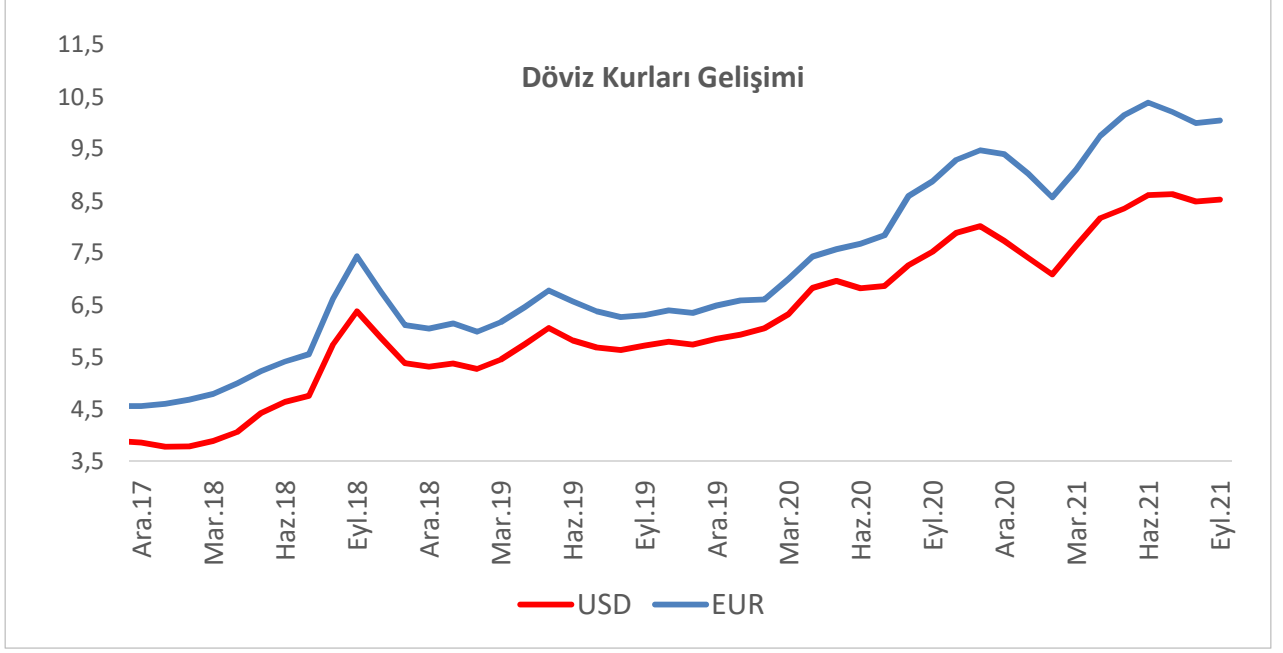
Pandeminin küresel etkilerinin en ağır hissedildiği 2020 yılının ikinci çeyreğinde daralan Türkiye ekonomisi, sonraki dört çeyrekte pozitif büyüme kaydetmiştir. Aşılama sürecinin hızlı ilerlediği 2021 yılının ikinci yarısında, baz etkisi yanında güçlü iç ve dış talebin desteği ile %21,7 tarihi büyüme seviyesine ulaşılmıştır. Yılın ikinci yarısında da yüksek baz etkisiyle ılımlı bir büyüme beklenmektedir.

Geçen yılın ikinci çeyreğinde %5,4 küçülen inşaat sektörü, geçen yılın kayıplarını henüz tam olarak telafi edememekle birlikte, bu yılın ilk çeyreğinde %3,3, ikinci çeyrekte ise %3,1 seviyesinde büyüme kaydetmiştir.

İmalat PMI verileri ekonomik aktivitedeki artışın üçüncü çeyrekte hızlandığını göstermiştir. Ağustos ayında 54,1 düzeyinde gerçekleşen imalat PMI Eylül'de 52,5'e gerilemekle birlikte, eşik değerin üzerinde kalarak sektörde büyümenin devam ettiğine işaret etmiştir.

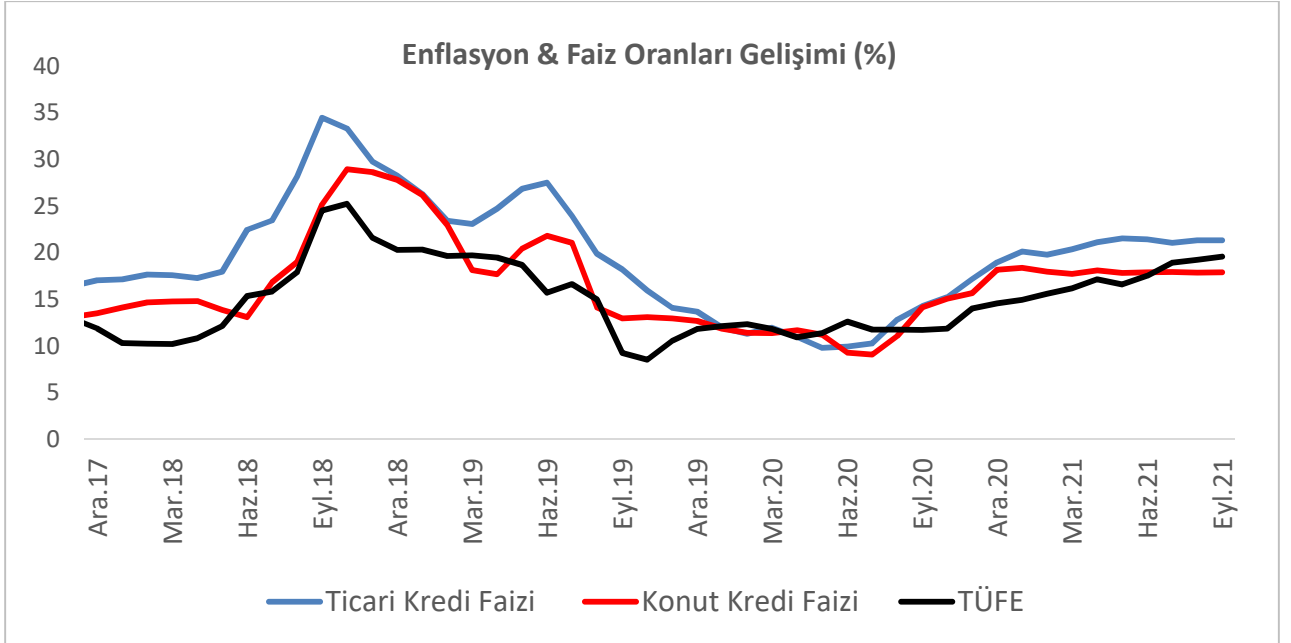
TCMB verilerine göre, reel kesim güven endeksi Eylül'de bir önceki aya göre 1,1 puan artarak 113,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde tüm alt endeks değerlerinde iyileşme görülmektedir.

Ağustos ayında 78,2 olan tüketici güven endeksi, Eylül ayında %1,8 oranında artarak 79,7 değerine yükselmiştir. Reel kesim ve tüketici güvenindeki bu artışların etkisiyle ekonomik güven endeksi Eylül ayında 102,4 değerine ulaşmıştır.



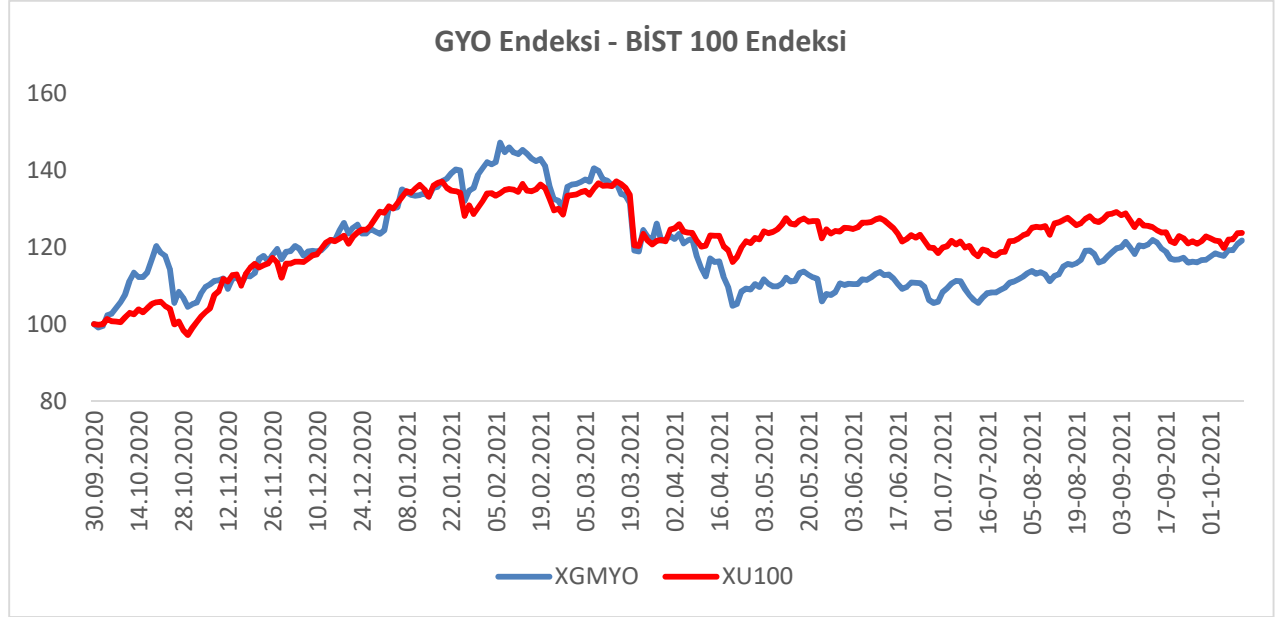
2020 yılını 7,4 TL ile kapatan dolar kuru, Mart ayı ortalarından itibaren artışa geçerek Haziran ayında 8,77 TL'ye yükselmiş, yılın 3. çeyreğini 8,53 TL ile kapatmıştır. Sepet kur ise 9,3 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2021 yılı Ocak-Ağustos döneminde ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %36,9 artarak 140,2 milyar dolar, ithalat %25,5 artarak 169,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İlk 8 ayda dış ticaret açığı %9,8 azalarak 33,2 milyar dolardan, 29,8 milyar dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Ağustos döneminde %75,6 iken, 2021 yılının aynı döneminde %82,5'e yükselmiştir.

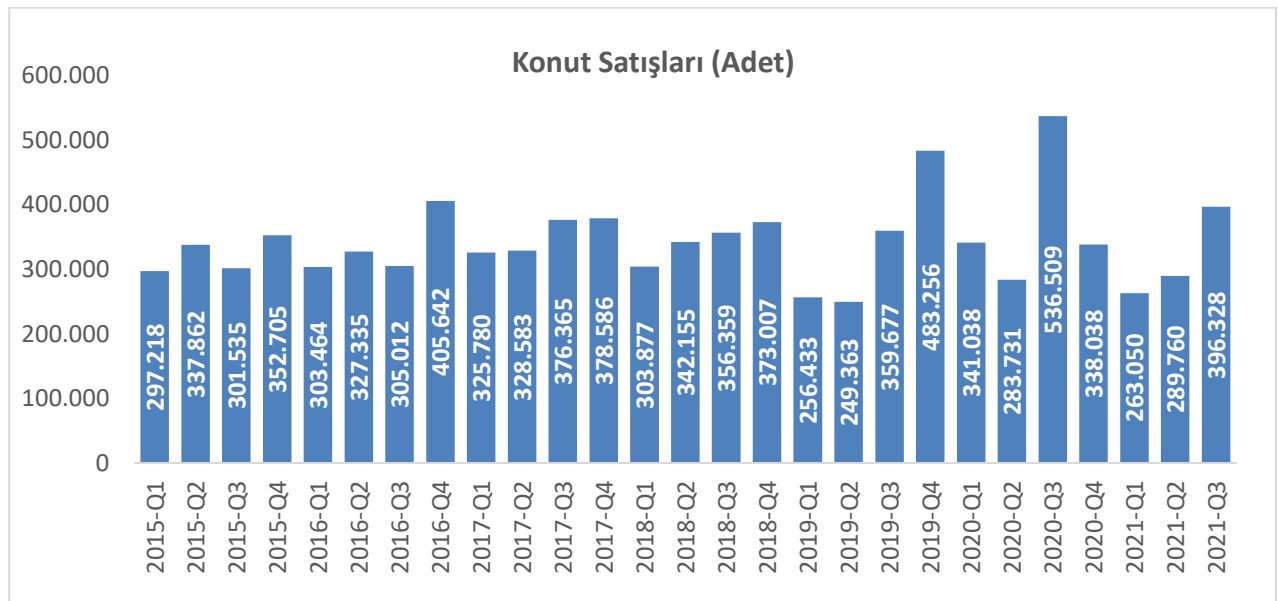


Yıllık TÜFE, Eylül ayında %19,58 ile son 2,5 yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık Yi-ÜFE ise Ağustos ayında ulaştığı %45,52 seviyesinden Eylül'de %43,96 düzeyine gerilemiştir. Enflasyon görünümü üzerindeki riskler yukarı yönlü olmaya devam etmektedir.

Enflasyondaki artışı arızı sebeplere bağlayan ve ticari kredi büyümesindeki yavaşlamaya dikkat çeken TCMB, 23 Eylül tarihli toplantısında politika faizini 100 baz puan düşürerek %18 seviyesine indirmiştir. Daha önceki metinlerde yer alan “politika faizinin güçlü dezenflasyonist etkiyi muhafaza edecek ölçüde, enflasyon üzerinde oluşturulması” ifadesine son metinde yer verilmezken, orta vadeli %5 hedefine ulaşıncaya kadar tüm araçların kararlılıkla kullanılmaya devam edileceğinin altı çizilmiştir. Açıklamalarda çekirdek enflasyona odaklanılacağına vurgulanması, bu yıl daha fazla faiz indiriminin olası olduğuna yorumlanmaktadır.



BİST 100 endeksi son bir yıllık dönemde %17 artış gösterirken, XGMYO endeksi %23 artarak daha yüksek bir performans sergilemiştir. 2021 yılının 3. çeyreğinde ise BİST 100 endeksi %10 değer kazanırken, XGMYO %4 değer kazanmıştır.



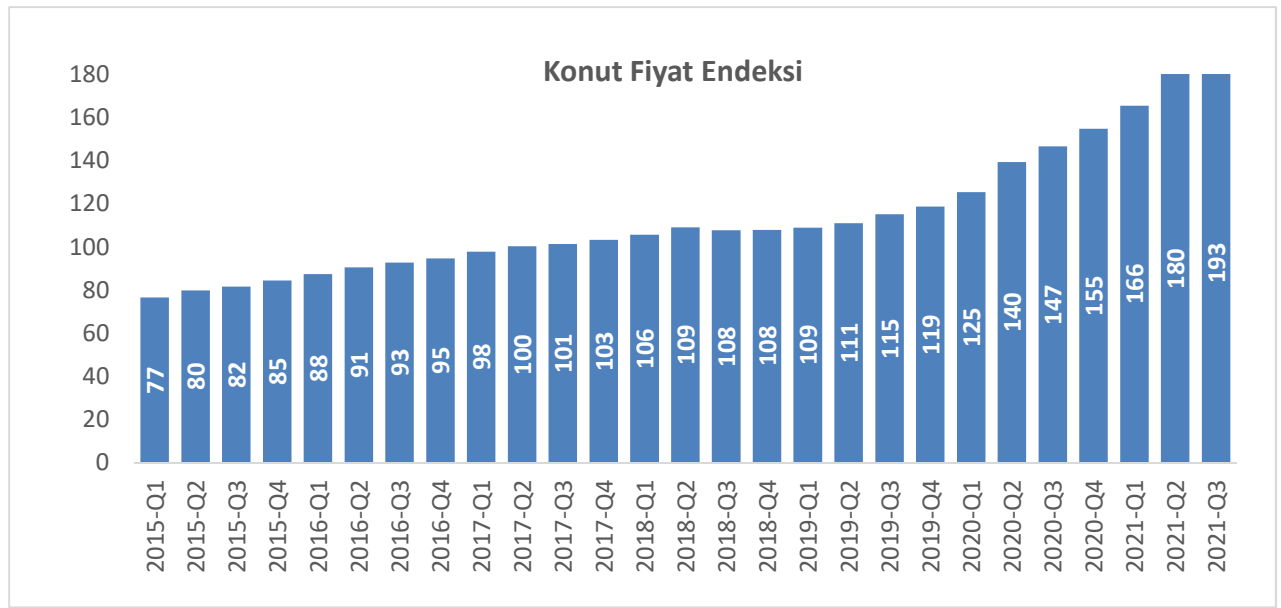
Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949.138 olarak gerçekleşmiştir. Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre toplam konut satışı %7,6 artarak

147.143 adet olmuştur. Konut satışlarında İstanbul'un 28.229 adet ve %19,2 ile en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 14.218 adet ve %9,7 pay ile Ankara, 8.806 adet ve %6,0 pay ile İzmir izlemektedir.

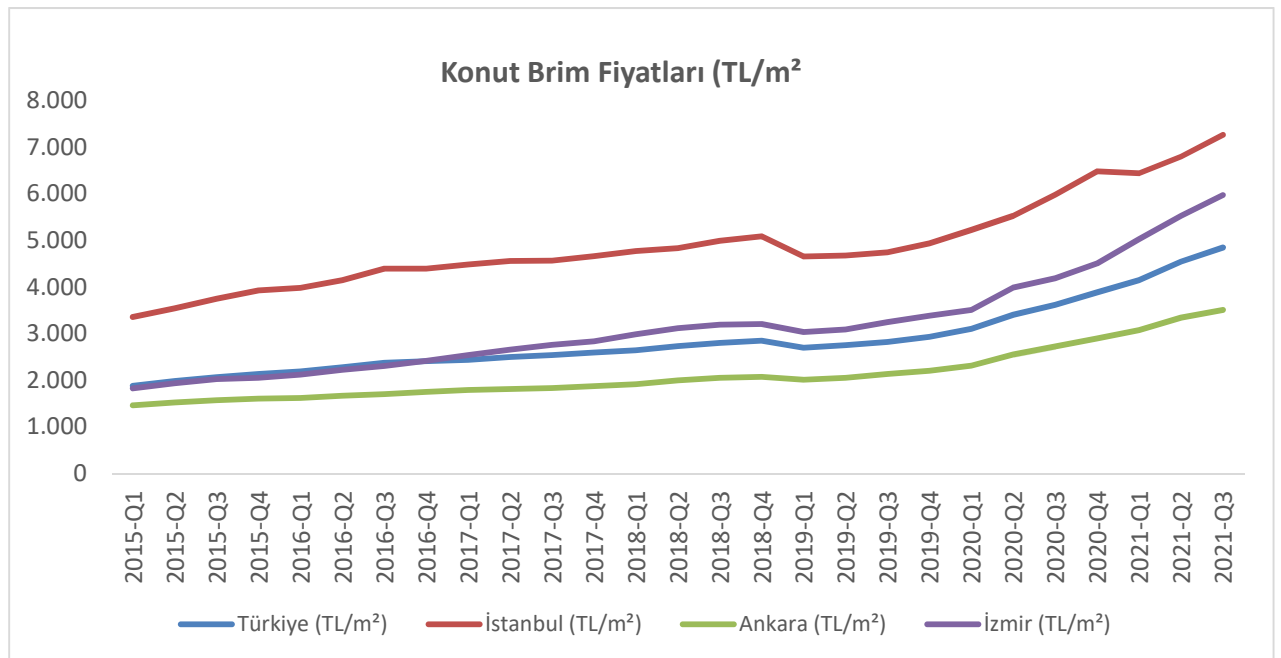
Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,2 olarak gerçekleşmiş ve Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %64,3 azalışla 181.855 adet olmuştur.

Yeni konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %30 olurken, ikinci el konut satışlarının payı %70 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışının toplam konut satışları içindeki payı ise %4,5 olurken, ilk sırayı 2.995 adet konut satışı ile yine İstanbul almıştır.



2020 yılsonundan bu yana konut fiyat endeksi %24, son üç aylık dönemde ise %7 artış kaydetmiştir.



2021 yılının 3. çeyreğinde birim konut fiyatları metrekare bazında, Türkiye genelinde yılsonuna göre %25 artarak 4.851 TL, İstanbul'da %12 artarak 7.265 TL, Ankara'da 21% artarak 3.509 TL, İzmir'de %33 oranında artarak 5.973 TL olarak gerçekleşmiştir. Fiyatlardaki yükseliş eğiliminin maliyet baskısı sebebiyle yılın geri kalanında da devam etmesi beklenmektedir.

Ofis pazarında Covid-19 salgını etkisiyle yaygınlaşan hibrit ve uzaktan çalışma modeli etkili olmaya devam etmekte; bu nedenle kurumsal şirketlerin kullandıkları ofis alanlarının önemli ölçüde küçüldüğü gözlenmektedir. Ayrıca, şirketlerin önümüzdeki dönemlerde uygulayacakları stratejilere kolay uyum sağlamalarına imkân tanıyacak fleks ofislere olan talepte artış olmuştur.

AVM piyasasına ilişkin olarak ise, Perakende Ciro Endeksi 2021 yılı Temmuz ayında, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %80,5 oranında artarak 547 puana yükselmiştir. Haziran ayında kısıtlamaların kaldırılmasıyla perakende sektöründe hızlı bir toparlanma görülmüş ve pandemi öncesi seviyeler yakalanmıştır.

Covid-19 salgını nedeniyle artan e-ticaret, lojistik pazarında ağırlığını korumaya devam etmiştir. Lojistik depolara olan talep e-ticaret, perakende ve hızlı tüketim ürünleri şirketlerinden oluşmuştur. Arzın kısıtlı olması sebebiyle kullanıcılar depo ihtiyacını karşılayabilecek fabrika binalarına da ilgi göstermeye başlamıştır. Bu nedenle, ilerleyen dönemlerde nitelikli depolama arzına katkı sağlayacak geliştirme projeleri ile birlikte depolamada teknoloji ve otomasyon yatırımlarının hız kazanması öngörülmektedir.

Dünya genelinde aşılmanın hız kazanması, normalleşmeye geçiş ve Rusya'nın Türkiye'ye uyguladığı uçuş kısıtlamasını sona erdirmesi gibi faktörlerin etkisiyle turizmdeki toparlanma üçüncü çeyrekte hız kazanmıştır. Toplam ziyaretçi sayısı Temmuz'da 4,4 milyon kişi ile son 22 ayın en yüksek seviyesine çıkarken, Ağustos ayında 4 milyon kişi seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 yılı Ocak–Ağustos döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %94 artış göstererek 14,7 milyon seviyesinde gerçekleşmiştir.

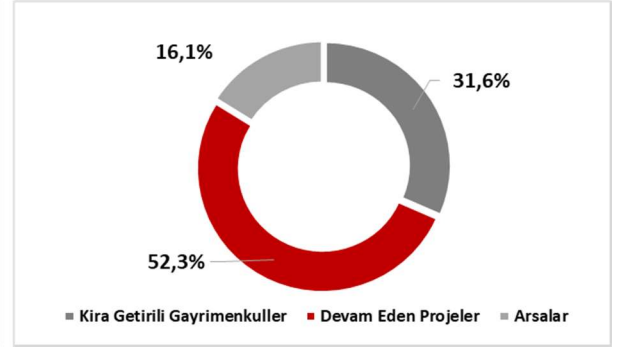
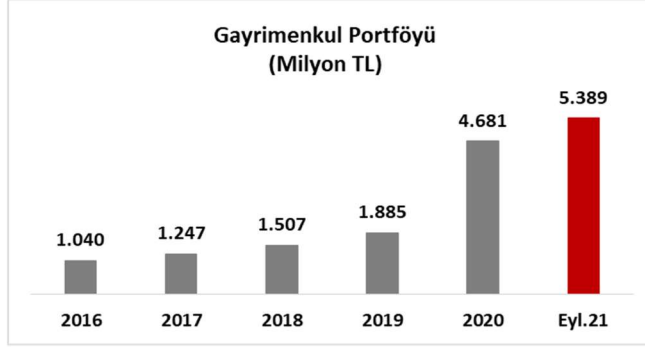
2. Portföye İlişkin Açıklamalar

Ziraat GYO, gayrimenkul portföyünü “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” ve “Stoklar” altında takip etmektedir. Ayrıca, satış vaadi sözleşmesiyle edinilmiş ve inşaatı devam etmekte olan gayrimenkul projelerine ilişkin ödemeler “Peşin Ödenmiş Giderler/ Verilen Avanslar” hesabında izlenmektedir.

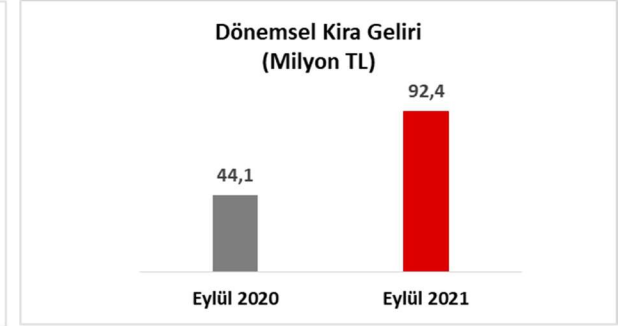
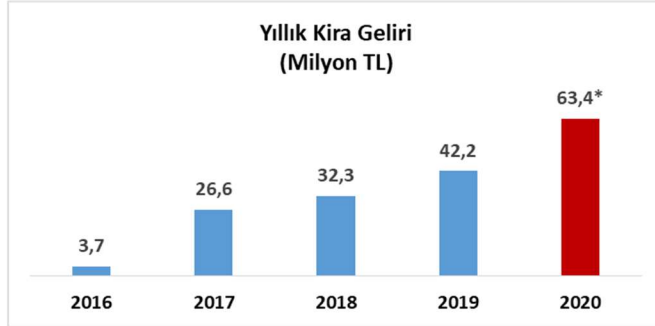
Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO'nun kuruluşundan 30.09.2021 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	Lokasyon Bazında Adet	2020 Yılı Sonu Değeri	Eylül 2021 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	32	1.678	1.703	31,6%
Devam Eden Projeler	15	2.136	2.819	52,3%
Arsalar	3	867	867	16,1%
TOPLAM	50	4.681	5.389	100%



Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için ekspertiz raporları 2020 yılsonu itibarıyla hazırlanmıştır. Toplam portföy değerine bakıldığında, 2021 yılı Eylül ayında yılsonuna göre 708 milyon TL artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış devam eden projelere yapılan hak ediş ödemelerinden ve Saraybosna binamızın değerindeki kur kaynaklı artıştan kaynaklanmıştır.



* Aynı sermaye artışı ile Temmuz 2020 tarihinde portföye dâhil edilen gayrimenkullerden elde edilen kira geliri yıllıklandırıldığında 74,8 milyon TL olmaktadır.

Kira getirili gayrimenkullerimizden elde edilen kira gelirleri 2020 yılsonunda 63,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılının ilk dokuz ayında ise 92,4 milyon TL kira geliri elde edilmiş olup, 44,1 milyon TL olan geçen yılın aynı dönemine göre %110 oranında artış gerçekleşmiştir.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Eylül 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
Next Level Alışveriş Merkezi	Ankara	434	434	8,1%
Saraybosna Binası	Saraybosna	162	188	3,5%
Maslak Binaları	İstanbul	152	152	2,8%
Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	132	131	2,4%
Beyoğlu Binası	İstanbul	117	117	2,2%
Bahçekapı Binası	İstanbul	69	69	1,3%
Beyazıt Binası	İstanbul	56	56	1,0%
Ankara Okul Binası	Ankara	45	45	0,8%
Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	40	43	0,8%
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cd.)	İstanbul	39	39	0,7%
Bahçekapı Postane Cad.Binası	İstanbul	39	39	0,7%
Beşiktaş Binası	İstanbul	37	37	0,7%
Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	36	31	0,6%
Cağaloğlu Binası	İstanbul	31	31	0,6%
Galatasaray Binası	İstanbul	29	29	0,5%
Yenişehir Binası	Ankara	27	27	0,5%
Mecidiyeköy Binası	İstanbul	26	26	0,5%
İzmir Çınarlı Binası	İzmir	21	20	0,4%
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cd.)	İstanbul	20	20	0,4%
Göztepe Binası	İstanbul	20	20	0,4%
Kızılay Binası	Ankara	20	21	0,4%
Bornova Binası	İzmir	19	19	0,4%
Antalya Binası	Antalya	18	18	0,3%
Erzurum Binası	Erzurum	17	17	0,3%
Adakale Binaları	Ankara	17	17	0,3%
Cebeci Binası	Ankara	14	14	0,3%
Şehremini Binası	İstanbul	13	13	0,2%
Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	12	12	0,2%
Tünel Binası	İstanbul	5	5	0,1%
Bayrampaşa	İstanbul	4	4	0,1%
Karamürsel Binası	Kocaeli	4	4	0,1%
Çankaya Binası	Ankara	4	4	0,1%
TOPLAM		1.678	1.703	31,6%

Tablo 2: Projeler

Proje Adı	Şehir	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Eylül 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
İstanbul Finans Merkezi	İstanbul	1.753	2.431	45,1%
Karaköy	İstanbul	78	85	1,6%
Cağaloğlu	İstanbul	54	54	1,0%
Erenköy	İstanbul	41	42	0,8%
Taksim	İstanbul	36	36	0,7%
Alsancak	İzmir	31	32	0,6%
Kartepe	Kocaeli	31	31	0,6%
Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	30	31	0,6%
Efes-Konak	İzmir	18	26	0,5%
Bodrum	Muğla	13	13	0,2%
Yenimahalle	Ankara	13	0	0,0%
Karabağlar	İzmir	12	13	0,2%
Kahramanmaraş	Kahramanmaraş	11	16	0,3%
Fethiye	Muğla	10	10	0,2%
Burhaniye	İstanbul	6	0	0,0%
TOPLAM		2.137	2.819	52,3%

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Şehir	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Eylül 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
Bayraklı	İzmir	565	565	10,5%
Levent	İstanbul	288	288	5,3%
Altunizade	İstanbul	14	14	0,3%
TOPLAM		867	867	16,1%

Şirket'in stoklar kaleminde izlediği, işyeri ve konut niteliğindeki bağımsız bölümlerden oluşan İstanbul'da iki ayrı sitede (Rota Mavi, Pırlanta ve Burhaniye) gayrimenkulleri bulunmaktadır.

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 gerçekleştirilmiştir. 2020 yılı içerisinde 44 adet, 2021 yılı ilk dokuz ayda ise 90 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Pırlanta Sitesi: 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 oluşmaktadır. A blokta 179 adet, B blokta 121 adet ve C blokta 180 adet olmak üzere toplam 480 adet bağımsız bölümden oluşan projede 61 adet konut ve 9 adet işyeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılı ilk dokuz ayda ise 3 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca, satış vaadi sözleşmesiyle edinilmiş olan ve Peşin Ödenmiş Giderler/ Verilen Avanslar hesabında izlenen iki gayrimenkul projesi bulunmaktadır.

İstanbul Kayaşehir Alışveriş Merkezi Projesi: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, 458 ada 24 parselde kayıtlı yüzölçümü 12.027,72 m² olan arsa üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.(Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) tarafından geliştirilen 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, 19.110,99 metrekare inşaat alanına sahip 76 adet bağımsız bölümden oluşan AVM kısmı için Şirketimiz ve Emlak Konut GYO A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) arasında 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

Herdem – 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 Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

Burhaniye Konut Projesi: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 26 parselde kayıtlı, yüzölçümü 1.548,87 m² olan arsanın 343/492 hissesi 11.08.2020 tarihinde 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 4 konut ve 1 dükkan Şirketimize ait olup, Satış Vaadi Sözleşmesi ile bu bölümlerin tümünün satışı gerçekleştirilmiştir.

3. Bağlı Ortaklıklar Ve İş Ortaklıkları

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'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 parsellasyon işlemlerini yaptırmak; konut, 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 İşletme Yönetimi 27.06.2019 tarihinde faaliyetlerine başlamış olup, Şirketimiz Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin %100'üne sahiptir. 01.09.2020 tarihinde yapılan sözleşme ile portföyümüzde bulunan Next Level AVM Ziraat İşletme Yönetimine kiralanmıştır.

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 22.06.2020 tarihinde 34.931.112 KM sermaye ile kurulmuş olup ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek, gayrimenkullere yatırım yapmak ve mevcut gayrimenkullerini kiralamaktır. Ziraatbank BH d.d.'nin kiracı olarak bulunduğu binanın kiralama ve işletme işlemlerini yürütmektedir. Şirketimiz Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun %100'üne sahiptir.

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

Konkur İnşaat'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Şirketimiz, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31.10.2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle devralmıştır.

4. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Tablo 5: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI (CERRAHPAŞA CAD)	DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
4	AKSARAY BİNASI (TURGUT ÖZAL MİLLET CAD)	DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MASLAK BİNALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	MECİDİYEKÖY BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
8	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	ÇAĞALOĞLU BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
10	BEYAZIT BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
11	ALSANCAK/İZMİR PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	ERENKÖY/İSTANBUL PROJESİ	EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
13	EFES-KONAK/İZMİR PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
14	KAHRAMANMARAŞ PROJESİ	EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
15	KARABAĞLAR/İZMİR PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
16	YENİMAHALLE/ANKARA PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
17	ÇANKAYA/ANKARA BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
18	FRANKFURT OFİS BİNASI	DIETER EIMERMACHER
19	BODRUM/MUĞLA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
20	KIZILAY BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
21	BEŞİKTAŞ BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
22	GALATASARAY BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
23	KADIKÖY OSMANAĞA/İSTANBUL PROJESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	ANTALYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	ERZURUM BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	CEBECİ BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
27	ŞEHREMİNİ BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
28	BORNOVA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
29	ÇINARLI/İZMİR BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
30	TÜNEL BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	TAKSİM/İSTANBUL BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	İSTANBUL BAYRAMPAŞA KONUT (8 Bağımsız Bölüm)	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	YENİŞEHİR IHLAMUR SOKAK BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	YENİŞEHİR BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
35	ADAKALE BİNALARI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	GÖZTEPE BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37	LEVENT ARSASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
38	KARAKÖY/İSTANBUL PROJESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
39	BAHÇEKAPI BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	ALTUNİZADE ARSASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	ÇAĞALOĞLU/İSTANBUL PROJESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
42	KARAMÜRSEL BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
43	BAYRAKLI ARSASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
44	ANKARA OKUL BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
45	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
46	KARTEPE NATAMAM OTEL	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
47	NEXT LEVEL AVM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
48	PIRLANTA SİTESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	BURHANIYE/İSTANBUL PROJESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	ROTA MAVİ SİTESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	SARAJEVO BİNASI	JELENA OBRADOVIĆ BALAVAC
52	FETHİYE BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bağımsız Denetim Kuruluşu

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

Hukuki Danışmanlık

M&Birlik Hukuk Bürosu
Greenfort Hukuk Bürosu

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Crowe Tax

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.
Adler Danışmanlık Mimarlık İnşaat San. Ltd. Şti.
Mallmark Gayrimenkul Kiralama ve Yönetimi A.Ş.
Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL)
PAM Mülk Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.

Şirketimiz, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemelerine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

C. RİSK YÖNETİM VE İÇ DENETİM MEKANİZMASI

Şirkette, risk yönetimi ve iç denetim sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenmelere uygun olarak yapılandırılmıştır. Yönetim Kurulu tarafından, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetimi, bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemleri, ilgili komitelerinin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur.

Yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin etkinliği gözden geçirilir. İç denetim faaliyetleri yıl içerisinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından onayı verilen “Yıllık Denetim Planı” çerçevesinde yürütülür.

İç denetim, Şirket’in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Şirket içi kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda ayrıca bilgi verilir. Risk Yönetiminden sorumlu yönetici tarafından her iki ayda bir “Durum Değerlendirme Raporu”, Riskin Erken Saptanması Komitesine, üç ayda bir portföy sınırlamalarına uyum raporunu da içeren “İç Kontrol Raporu” Denetimden Sorumlu Komiteye, Şirket üst yönetimine ve Yönetim Kuruluna sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Ziraat GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği oluşturarak, gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

D. FİNANSAL DURUM

1. Konsolide Mali Tablolar

VARLIKLAR (Bin TL)	30.09.2021	31.12.2020
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	1.162.725	30.497
<i>Ticari Alacaklar</i>	3.003	2.940
<i>Stoklar</i>	50.470	91.339
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	2.069	1.909
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	30.146	11.729
Toplam Dönen Varlıklar	1.248.412	138.414
<i>Diğer Alacaklar</i>	3.439	2.232
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i>	116.954	115.371
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	5.389.229	4.681.482
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	10.181	717
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	414.963	385.549
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	0	1.773
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	185.587	110.365
Toplam Duran Varlıklar	6.120.353	5.297.489
TOPLAM VARLIKLAR	7.368.765	5.435.903

YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	30.09.2021	31.12.2020
<i>Borçlanmalar</i>	4.017	201.481
<i>Ticari Borçlar</i>	206.154	61.496
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	20.666	35.750
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	0	171
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	431	10.307
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	30.475	36.140
Toplam Yükümlülükler	261.742	345.345
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	3.520.215
<i>Sermaye Yedekleri</i>	-	-
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	890.360	5.586
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	48.261	23.074
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	1.335.832	658.136
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	-1.227	505.783
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	140.176	377.764
Özkaynaklar	7.107.023	5.090.558
TOPLAM KAYNAKLAR	7.368.765	5.435.903

GELİR TABLOSU (Bin TL)	30.09.2021	30.09.2020
<i>Hasılat</i>	150.589	85.853
<i>Satışların maliyeti(-)</i>	84.147	44.208
Brüt Kar	66.442	41.645
<i>Genel Yönetim Giderleri(-)</i>	27.059	8.477
<i>Pazarlama Giderleri(-)</i>	4.993	130
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	13.917	8.128
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)</i>	972	1
Esas Faaliyet Karı	47.334	41.165
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	-	-
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar</i>	1.583	-2.936
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	48.918	38.230
<i>Faiz ve Kambiyo Gelirleri</i>	96.980	22.711
<i>Faiz ve Kambiyo Giderleri (-)</i>	4.410	2.925
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	141.488	58.016
<i>Dönem Vergi Gideri(-)</i>	-	-
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri</i>	-1.312	-276
Dönem Karı	140.176	57.740

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	30.09.2021	31.12.2020
Vadeli mevduat	1.158.049	24.848
Vadesiz mevduat	4.199	5.649
Toplam	1.162.248	30.497

3. Finansman Kaynakları

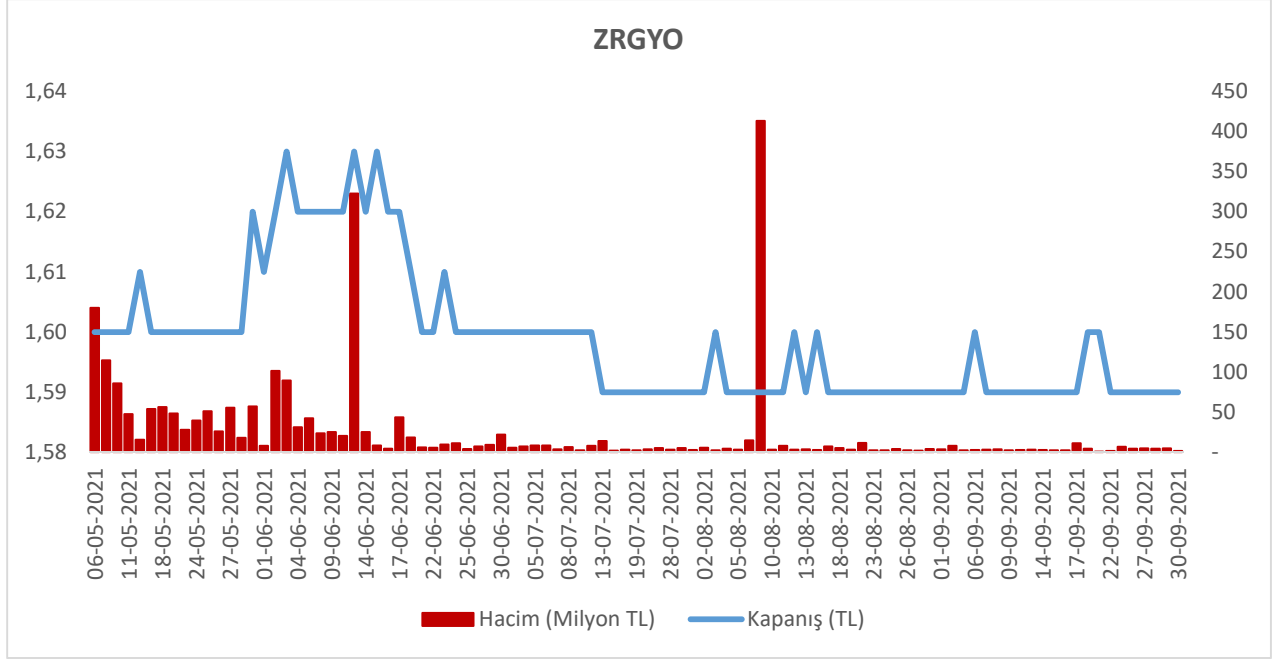
Finansal Borçlar (Bin TL)	30.09.2021	31.12.2020
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	0	201.481
Toplam	0	201.481

Şirketimiz özkaynaklarının bilanço içindeki payı %96 düzeyinde olup, rapor dönemi itibarıyla yatırımlarımızın finansmanı için borçlanma ihtiyacı son derece düşük seviyededir.

4. Hisse Performansı

Ziraat GYO payları 6 Mayıs tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

06.05.2021 – 30.09.2021 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



	06.05.2021	30.09.2021	Değişim
XU100	1.428	1.406	-1,54%
XGMYO	571	607	6,23%
ZRGYO	1,60	1,59	-0,62%

Hisse senedinin işlem görmeye başladığı 06.05.2021 tarihi ile rapor tarihi olan 30.09.2021 tarihleri arasındaki dönemde BİST 100 endeksi %1,54 değer kaybederken, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %6,23 oranında yükselmiştir. Ziraat GYO hisse senedi yatay bir seyir izlemiştir. Dönem içinde görülen en düşük değer 1,59; en yüksek değer 1,67 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz 7,5 milyar TL piyasa değeri ile sektörde ilk sıradaki yerini korumuştur.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30.09.2021	31.12.2020	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	91%	89%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	5%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	4%	2%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	0%	4%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	0%	0%	Azami %10

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarında bir aşım gerçekleşmemiştir.

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi, Cumhuriyet Meydanı adresinde yer alan, tapunun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı, 835,76 m² yüzölçümlü arsa nitelikli gayrimenkul, proje geliştirmek üzere 12.10.2021 tarihinde satın alınmıştır.

2. Şirket Aleyhine Açılan / Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden 3 adet davamız bulunmaktadır.

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimizin yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

Raporlama dönemi itibarıyla mevzuat değişikliği olmamıştır.