

**ZİRAAT**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**A.Ş.**

**MART 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. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

### **D. RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

### **E. DİĞER HUSUSLAR**

1. Raporlama Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar
2. Şirket Aleyhine Açılan / Devam Eden Davalar
3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler
4. Mevzuat Değişiklikleri

## A. GENEL BİLGİLER

### 1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2021 - 31.03.2021 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	Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8-9 Kozyatağı- Kadıköy/İSTANBUL
Telefon No	216 369 77 72-73
Faks No	216 369 77 74
Şirket İnternet Sitesi	<a href="http://www.ziraatgyo.com.tr">www.ziraatgyo.com.tr</a>
Elektronik Posta Adresi	<a href="mailto:info@ziraatgyo.com.tr">info@ziraatgyo.com.tr</a>

### 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

Halka arz sonrası Şirketin sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 Türk Lirası değerinde 4.693.620.000 adet paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Sermayenin 2.487.226.231 TL'si aynı olarak, 2.206.393.769 TL'si ise nakdi olarak karşılanmıştır.

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	2.805.995.871	59,78%
Halka Arz Yatırımcısı	B	1.173.405.000	25,00%
<b>Toplam</b>		<b>4.693.620.000</b>	<b>100,00%</b>

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
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam
Atakan BEKTAŞ	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, 01.01.2021-31.03.2021 tarihleri arasında 7 Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

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

31.03.2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 701.639 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 birinci çeyrek 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. Bu dönemde toplantı yapılmamıştır.

- |                        |                |                                   |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1. Mustafa Hilmi ÇELİK | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)   |
| 2. Levent MARMARALI    | Komite Üyesi   | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)    |
| 3. Bülent YENİGÜN      | 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 3 aylık dönemde 1 defa toplanmış olup, Yönetim Kurulu'na 1 defa bilgilendirmede bulunmuştur.

- |                        |                        |                                 |
|------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 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 3 aylık dönemde 2 defa toplanmıştır.

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

## 8. Kâr Dağıtım Politikası

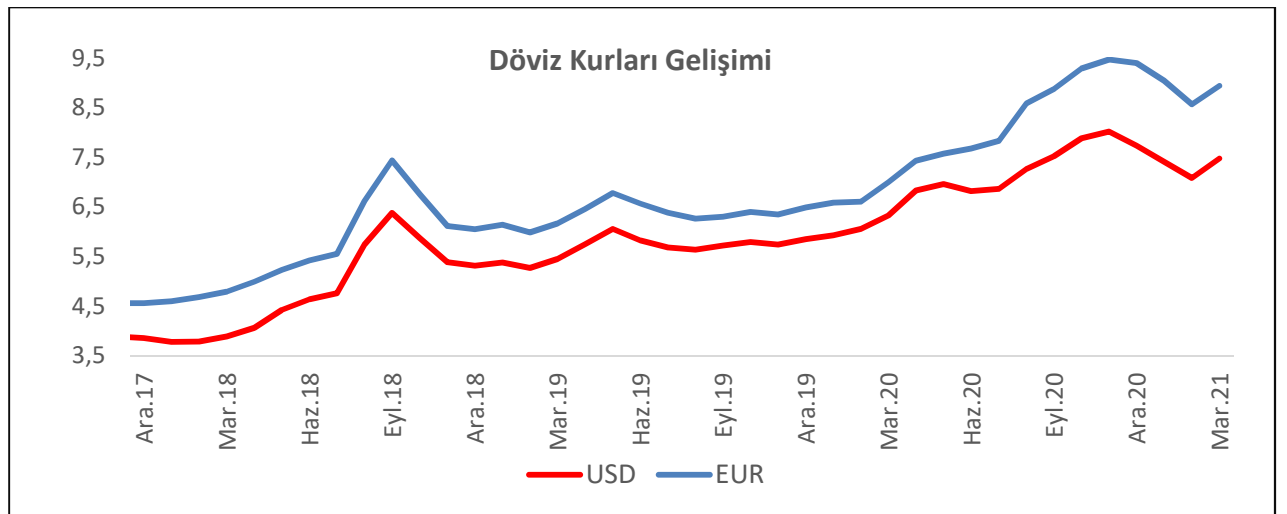
Şirket'in Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesi [www.ziraatgyo.com.tr](http://www.ziraatgyo.com.tr) adresinde ilan edilmiş olup, Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile kâr dağıtımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

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

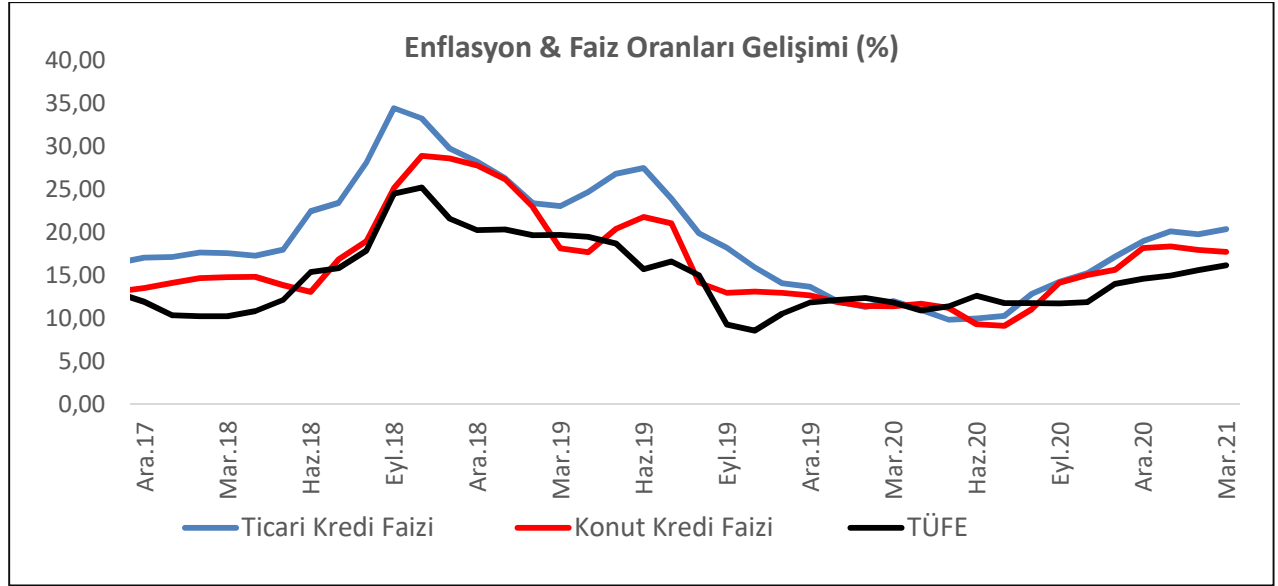
### 1. Ekonomik Gelişmeler

2020 yılında ortaya çıkan küresel Covid-19 pandemisi etkisinde Türkiye ekonomisi beklenenin aksine 2020 yılını kısmi de olsa %1,8 oranında büyüme ile kapatmıştır. 2021 yılının ilk iki ayında TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranları sırasıyla %12,2 ve %13,4 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel sektör güven endeksi Mart 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %12 artışla 110,2 seviyesine yükselirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %15 oranında düşüşle 134,9 seviyesinde kaydedilmiştir.

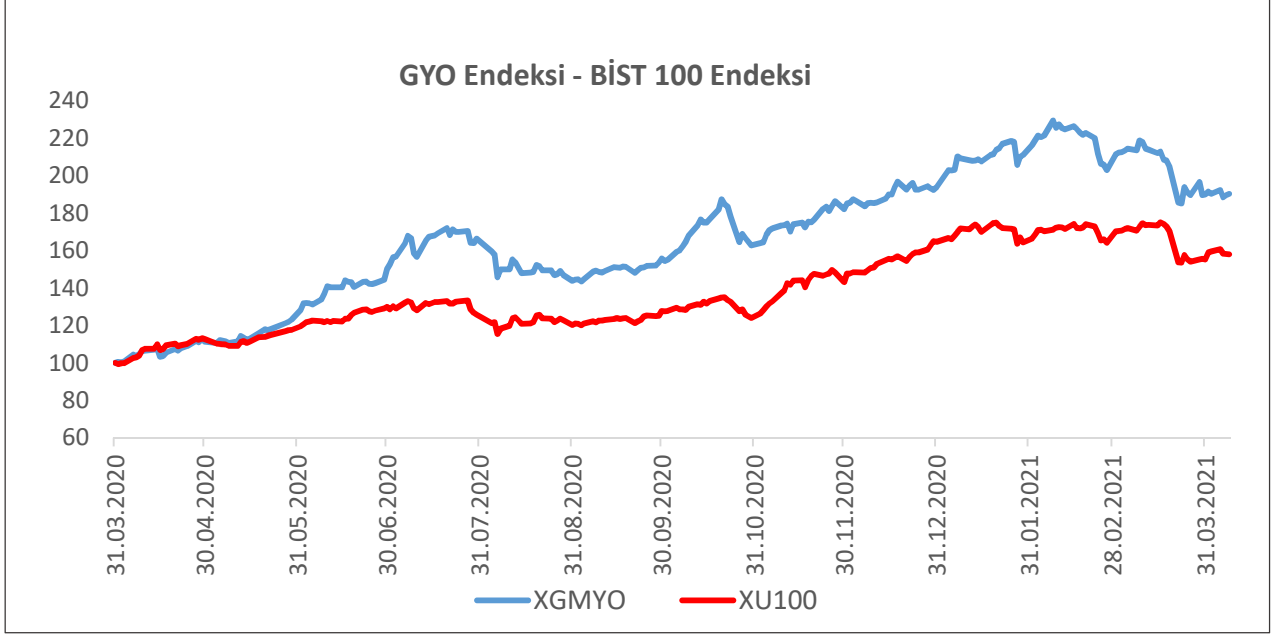


Döviz kurlarında gözlenen yüksek volatilité gayrimenkul piyasasını da etkilemektedir. TCMB politika faiz oranını 875 baz puan artırarak %19'a yükseltmiştir.

Covid-19 salgınının 2020 yılında belirgin etkisinin ardından dış ticaret göstergeleri 2021 yılı Ocak-Şubat döneminde daha ılımlı bir performans sergilemiştir. İhracat ticaret hacmi yılın ilk iki ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,9 oranında artarak \$31,4 milyar seviyesinde kaydedilirken, ithalat ticaret hacmi aynı dönemde %1,4 oranında kısmi bir artışla \$37,4 milyar olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dış ticaret açığı aynı dönemde %15,9 azalarak \$6,35 milyara gerilemiştir.



Küresel pandeminin ortaya çıkışının üstünden bir yıl geçmesinin ardından imalat PMI verilerinin 2021'in ilk üç ayında üst üste 50 puanın üzerinde seyretmesi üretim ve istihdamın genişlediğine işaret etmiştir. Pandemi ile getirilen kısıtlamalarla birlikte ham madde temininde yaşanan sorunlar devam ederken, kurdaki dalgalanma maliyetlerdeki yükselişi arttırmıştır. Bununla birlikte yükselen enflasyon ortamı genişlemeyi baskılasa da, imalat sektöründe toparlanmanın devam etmesi beklenmektedir.



\* Karşılaştırılabilir olması için endeks rakamları 31.03.2020 tarihi itibarıyla 100 olacak şekilde eşitlenmiştir.

BİST 100 endeksi son bir yıllık dönemde %55 artış gösterirken, XGMYO endeksi %90 artarak daha yüksek bir performans sergilemiştir. 2021 yılının ilk çeyreğinde ise BİST 100 endeksi %6 değer kaybederken, XGMYO %2 değer kaybetmiştir.

#### - Konut Piyasası

Yıllar itibarıyla ilk çeyreklere baktığımızda 2021 yılının ilk çeyreğinin son 5 yıl içindeki konut satışlarında en düşük ikinci çeyrek olduğunu görüyoruz. 2019 ilk çeyreğinde 256 bin 433 adet konut satışı gerçekleşmiş iken 2021 ilk çeyreğinde bu rakam 263 bin 7 olarak gerçekleşti.

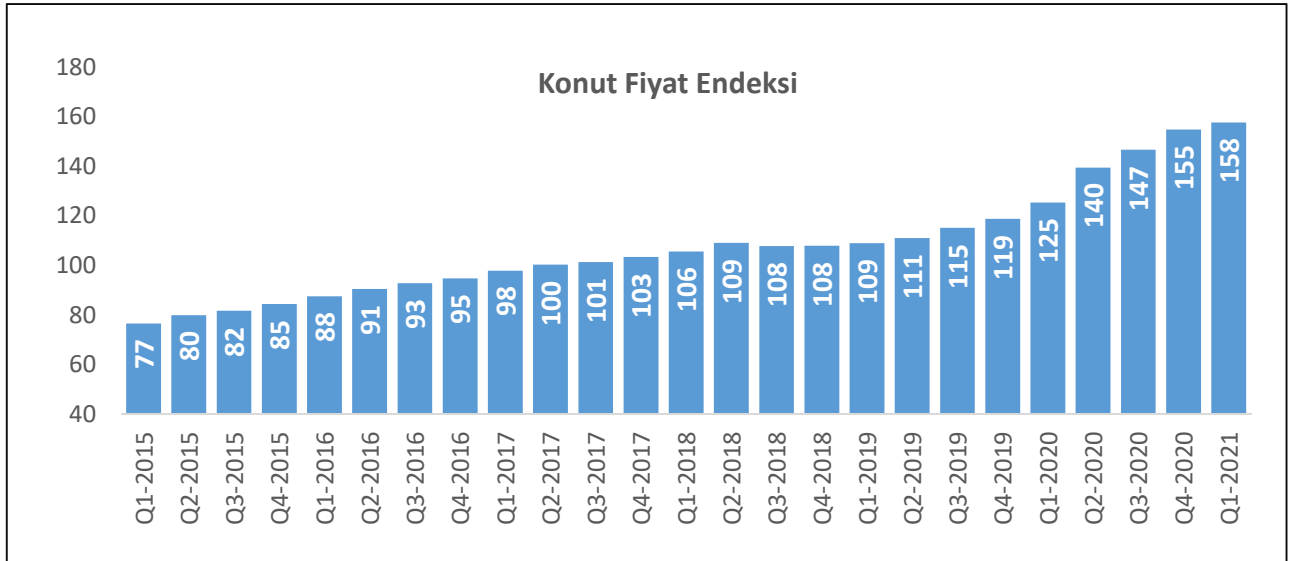
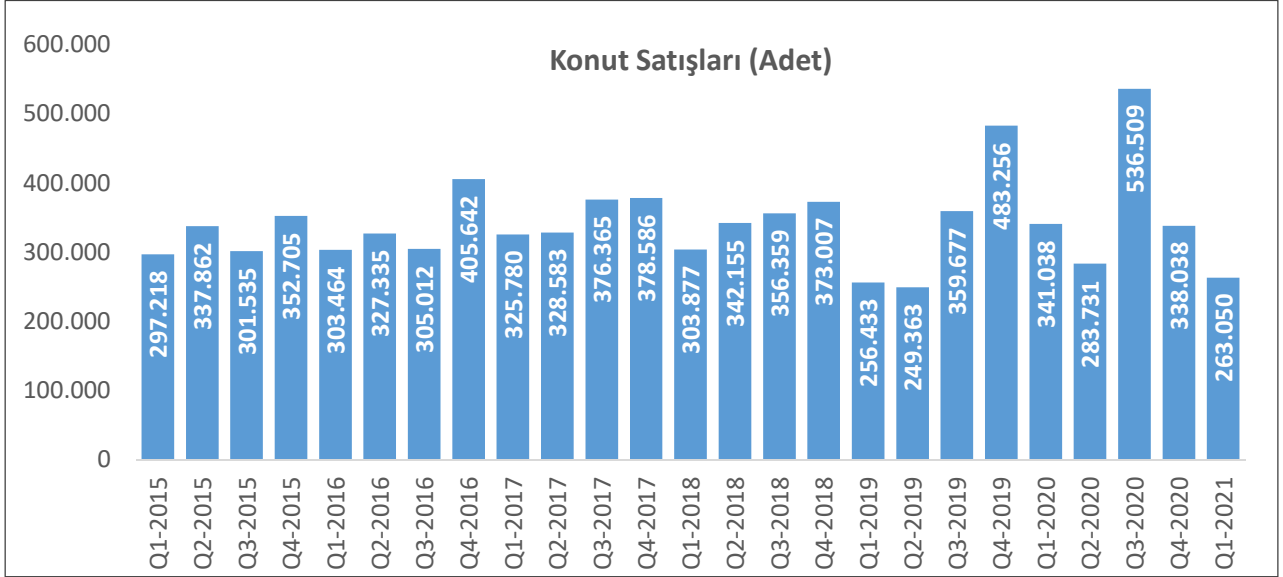
Konut satışlarında Mart 2021 verilerinde toplam satışların 111 bin 200 seviyesinde gerçekleşmesinde salgın kaynaklı kısıtlamaların, 1 Mart itibarıyla kademeli olarak normalleşmeye dönmesi, konut alım satımlarında Mart ayı ile birlikte mevsim etkisi olarak bir miktar hareketlenme olması, iş günü sayısı olarak 23 iş günü ile diğer aylara göre en fazla güne sahip olması gibi etkenler rol oynamıştır.

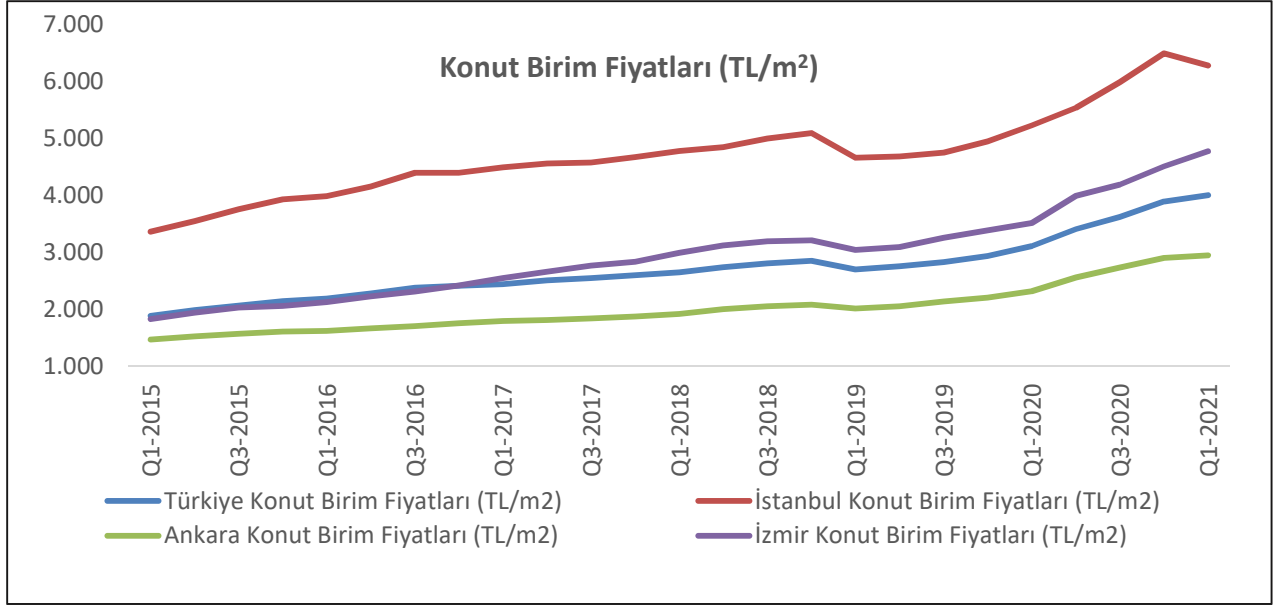
Konut verileri açısından bir diğer önemli gösterge ise ilk kez satılan konutların toplam içindeki oranı şeklinde karşımıza çıkıyor. Son 5 yılın ilk çeyrek dönemlerini değerlendirdiğimizde 2019 yılı ilk çeyreğinde başlayan ilk kez satılan konutların azalma trendinin son 2 yılda artarak devam ettiğini görüyoruz. 2021 yılı ilk çeyreğinde de artık oranın %31 seviyesine geldiği görünüyor. Bu durumu yapı ruhsatları ile birlikte değerlendirdiğimizde; ruhsat alan daire sayısı ve alandaki azalmanın 2018 yılı ilk çeyreği ile başladığı görünüyor.

Konut fiyat endeksi açısından değerlendirme yapıldığında ise; Aralık 2020 ve Ocak 2021 ayları için açıklanan verilerde yıllık bazda nominalde yaklaşık %30 seviyelerinde artışlar gördük. Reel olarak bakıldığında ise 2017 Eylül ayında başlayan enflasyonun altında kalan endeks Ocak 2020 itibarıyla reelde artıya geçmeye başlamıştı. Mayıs 2020'den itibaren hızla artış trendine giren konut fiyat endeksi satışlarda azalmanın başladığı Ekim 2020 den sonra da artışını artırarak devam ettirdi. Bu durumu fiyat endeksinin biraz daha konut satışlarını geriden takip etmesinin yanında, özellikle Eylül 2017 – Ocak 2020 dönemi arasında enflasyona karşı fiyat artışı yapılamayan bir dönem olması ile



de yakından ilgisi olduğunu söylemek doğru olur. Bu geçen dönemde yapılamayan fiyat artışları da 2020 yılı yaz aylarındaki hareketlenmeye, inşaat maliyetlerindeki artışın artık yeni konut üretme noktasında da önemli bir zorluk olarak kendini göstermesinin eklenmesi ile birlikte fiyat artışının özellikle son 6 ayda önemli oranda yansımaları görülmektedir.





#### - Ofis Piyasası

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Mart ayında yıllık bazda %16,2 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve konumu hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

#### - Perakende Piyasası

Covid-19 pandemisinin perakende pazarındaki etkileri süregelen kısıtlamalar nedeniyle 2021 yılının ilk çeyreğinde kaydedilmeye devam etmiştir. Sokağa çıkma kısıtlamalarının yanında, perakendecilerin faaliyetlerindeki sınırlandırmalar toplam ciro ve ziyaretçi sayısı endekslerine yansımıştır. AYD/Akademetre'nin alışveriş merkezleri toplam ziyaretçi sayısı endeksinde Şubat 2021'de geçen yıla kıyasla %62 düşüş kaydedilirken, Ocak ayına göre %9,4 artış kaydedilmiştir.

Pandemi öncesi dönemde, 2020 yılının ilk iki ayında, tüm kategoriler bazında iyileşme sinyalleri gösteren alışveriş merkezleri ciro endeksi Şubat 2021'de geçen yıla kıyasla %22,6 düşüş göstermiştir. Öte yandan, Şubat ayında ciro endeksi Ocak ayına kıyasla %10,3 oranında artış göstererek daha iyi bir performans sergilemiştir.

Kategoriler bazında bakıldığında en dramatik düşüşün %59 ile yeme içme kategorisinde yaşandığı görülmektedir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde yıllık bazda yaşanan düşüş %30 seviyesinde olurken, pandemi başlangıcından itibaren gelişme gösteren teknoloji kategorisi Şubat ayında %7 büyüme kaydederek, artış gösteren tek kategori olmuştur. Ciro ve ziyaretçi sayısı göstergelerinin yılın ikinci yarısında kısıtlamaların gevşetilmesiyle iyileşmesi beklenmektedir.

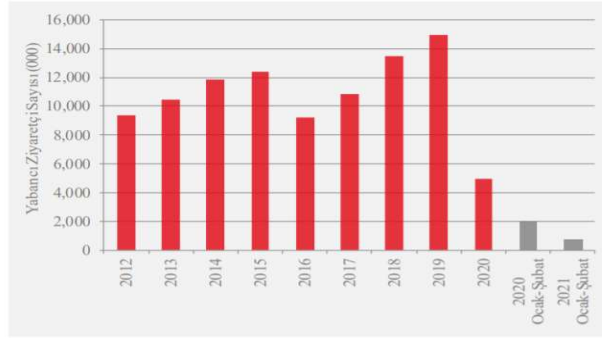
## - Sanayi ve Lojistik Piyasası

2020 yılında e-ticaret hacminin bir önceki seneye göre %66 oranında rekor büyümesi ve e-ticaretin toplam ticaret içindeki oranının %9,8'den %15,7'ye yükselmesi, depolara olan ihtiyacı ve talebi önemli ölçüde arttırmıştır. 2020 yılındaki yükselen kullanıcı talebine paralel olarak 2021 yılının ilk çeyreğinde de çoğunlukla dağıtım ve e-ticaret kategorilerinden kullanıcılarla işlemler gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yılın ilerleyen dönemlerinde nitelikli depolama arzına katkı sağlayacak geliştirme projeleri ile birlikte depolamada teknoloji ve otomasyon yatırımlarının hız kazanması öngörülmektedir. Gelişen e-ticaret ekseninde transfer merkezi ve bölge depoları yatırımları artacaktır.

## - Otel Piyasası

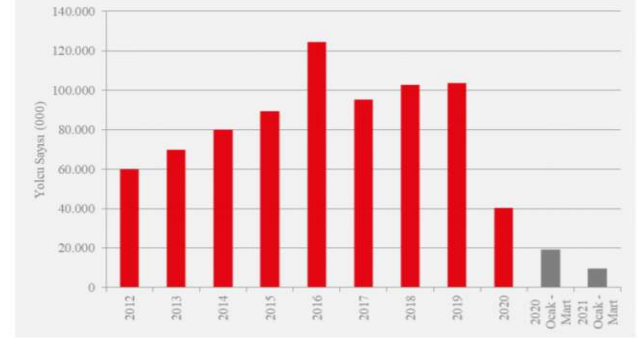
2020 Mart ayından itibaren Türkiye’de olumsuz etkisini gösteren küresel salgın nedeniyle İstanbul’a gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı 2020 yılında toplam 4,97 milyon seviyesinde kalmıştır. Ocak – Şubat 2021 döneminde gelen yabancı ziyaretçi 686 bindir. Sabiha Gökçen ve İstanbul Havalimanlarına gelen toplam yabancı yolcu sayısı 2020 yılında 40,38 milyon; Ocak-Mart 2021 döneminde 9,75 milyondur.

Yabancı Ziyaretçi Sayısı



Kaynak: İstanbul Turizm İl Müdürlüğü

Yolcu Geliş - Havalimanları



Kaynak: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü

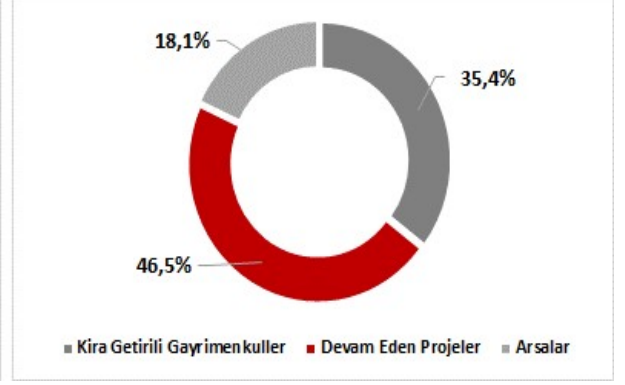
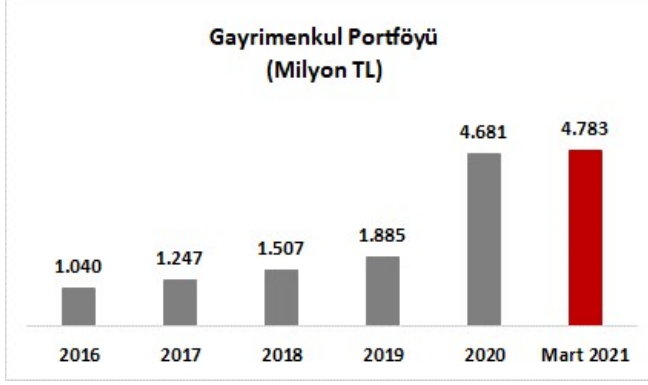
## 2. Portföye İlişkin Açıklamalar

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.

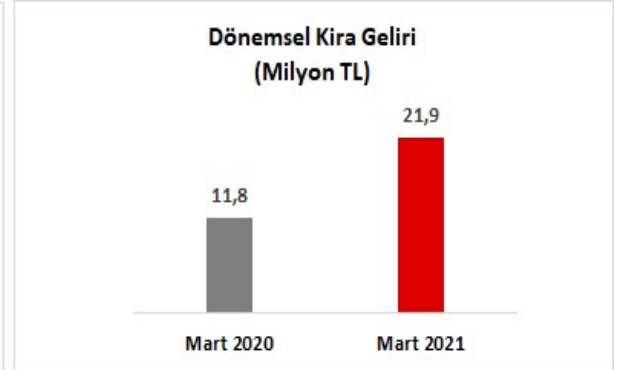
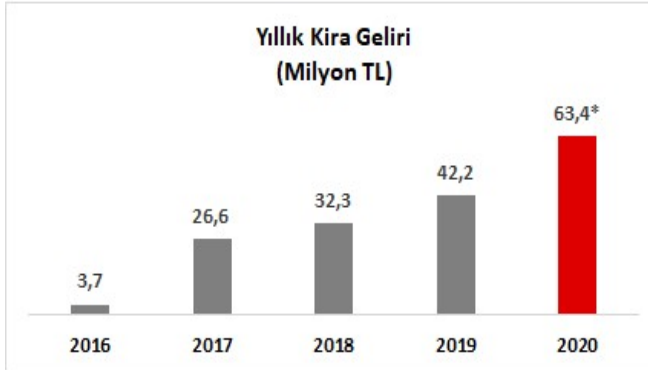
Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirket’in tüm yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO’nun kuruluşundan 31.03.2021 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	Adet	2020 Yıl Sonu Değeri	Mart 2021 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	32	1.678	1.693	35,4%
Devam Eden Projeler	15	2.136	2.223	46,5%
Arsalar	3	867	867	18,1%
<b>TOPLAM</b>	<b>50</b>	<b>4.681</b>	<b>4.783</b>	<b>100%</b>



Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için ekspertiz raporları 2020 yılsonu itibarıyla yapılmıştır. Bununla birlikte toplam portföy değerine bakıldığında ilk çeyrekte yılsonuna göre 97 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 yılı ilk çeyrekte ise 21,9 milyon TL kira geliri sağlanmış olup, geçen yılın aynı dönemine göre %86 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

Kira Getirili Gayrimenkuller	Şehir	2020 Yılı Sonu Değeri (Milyon TL)	Mart 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
Next Level Alışveriş Merkezi	Ankara	433,7	433,7	9,1%
Saraybosna Binası	Sarajevo	161,7	176,6	3,7%
Maslak Binaları	İstanbul	152,2	152,2	3,2%
Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	131,5	131,5	2,8%
Beyoğlu Binası	İstanbul	116,7	116,7	2,4%
Bahçekapı Binası	İstanbul	68,5	68,5	1,4%
Beyazıt Binası	İstanbul	55,8	55,8	1,2%
Ankara Okul Binası	Ankara	45	45,0	0,9%
Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	40,3	40,3	0,8%
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cd.)	İstanbul	39,4	39,4	0,8%
Bahçekapı Postane Cad.Binası	İstanbul	39,1	39,1	0,8%
Beşiktaş Binası	İstanbul	36,5	36,5	0,8%
Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	36,1	36,1	0,8%
Cağaloğlu Binası	İstanbul	31,3	31,3	0,7%
Galatasaray Binası	İstanbul	29,3	29,3	0,6%
Yenişehir Binası	Ankara	27,2	27,2	0,6%
Mecidiyeköy Binası	İstanbul	26,1	26,1	0,5%
İzmir Çınarlı Binası	İzmir	20,5	20,5	0,4%
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cd.)	İstanbul	20,2	20,2	0,4%
Göztepe Binası	İstanbul	20	20,0	0,4%
Kızılay Binası	Ankara	19,8	19,8	0,4%
Bornova Binası	İzmir	19	19,0	0,4%
Antalya Binası	Antalya	18,4	18,4	0,4%
Erzurum Binası	Erzurum	17,3	17,3	0,4%
Adakale Binaları	Ankara	16,9	16,9	0,4%
Cebeci Binası	Ankara	14,1	14,1	0,3%
Şehremini Binası	İstanbul	12,6	12,6	0,3%
Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	12	12,0	0,3%
Tünel Binası	İstanbul	4,6	4,6	0,1%
Bayrampaşa	İstanbul	4,3	4,3	0,1%
Karamürsel Binası	Kocaeli	4	4,0	0,1%
Çankaya Binası	Ankara	3,8	3,8	0,1%
<b>TOPLAM</b>		<b>1.678</b>	<b>1.693</b>	<b>35,4%</b>

Projeler	Şehir	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Mart 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	İstanbul	1.752,6	1.829,5	38,3%
Karaköy	İstanbul	78,1	78,5	1,6%
Cağaloğlu	İstanbul	54,5	54,5	1,1%
Erenköy	İstanbul	41,0	41,1	0,9%
Taksim	İstanbul	36,3	36,3	0,8%
Alsancak	İzmir	30,8	31,7	0,7%
Kartepe	Kocaeli	30,5	30,5	0,6%
Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	30,0	30,3	0,6%
Efes-Konak	İzmir	17,8	19,0	0,4%
Bodrum	Muğla	13,0	13,0	0,3%
Yenimahalle	Ankara	13,0	14,4	0,3%
Karabağlar	İzmir	12,0	12,1	0,3%
Kahramanmaraş	Kahramanmaraş	11,1	15,7	0,3%
Fethiye	Muğla	9,9	10,1	0,2%
Burhaniye	İstanbul	6,2	6,2	0,1%
<b>TOPLAM</b>		<b>2.137</b>	<b>2.223</b>	<b>46,5%</b>

Arsalar	Şehir	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Mart 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
Bayraklı	İzmir	565,4	565,4	11,8%
Levent	İstanbul	287,6	287,6	6,0%
Altunizade	İstanbul	14,1	14,1	0,3%
<b>TOPLAM</b>		<b>867</b>	<b>867</b>	<b>18,1%</b>

Şirket'in stoklar kaleminde izlediği, işyeri ve konut niteliğindeki bağımsız bölümlerden oluşan İstanbul'da iki ayrı sitede (Rota Mavi ve Pırlanta) 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 m<sup>2</sup> 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 çeyreğinde 11 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

**Pırlanta Sitesi:** Pırlanta Sitesi; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 3410 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 8.774,32 m<sup>2</sup> 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 çeyreğinde 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 Alışveriş Merkezi Projesi:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, 458 ada 24 parselde kayıtlı yüzölçümü 12.027,72 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Projede, 22.200,55 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

### **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 parselasyon 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

##### Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

HİZMET ALINAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİ LİSTESİ		
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	ŞEHREMINİ 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 İHLAMUR 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
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
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	BURHANİYE/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



## **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

<b>VARLIKLAR (Bin TL)</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	11.084	30.497
<i>Ticari Alacaklar</i>	2.030	2.940
<i>Stoklar</i>	80.273	91.339
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	2.895	1.909
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	10.317	11.729
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>106.599</b>	<b>138.414</b>
<i>Diğer Alacaklar</i>	2.627	2.232
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i>	114.976	115.371
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	4.783.138	4.681.482
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	5.077	717
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	389.863	385.549
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	1.798	1.773
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	129.854	110.365
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>5.427.331</b>	<b>5.297.489</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>5.533.931</b>	<b>5.435.903</b>

<b>YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Borçlanmalar</i>	343.464	201.481
<i>Ticari Borçlar</i>	16.478	61.496
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	29.799	35.750
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	252	171
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	11.145	10.307
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	21.776	36.140
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>422.914</b>	<b>345.345</b>
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	3.520.215	3.520.215
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	5.586	5.586
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	37.184	23.074
<i>Paylara İlişkin Primler (İskontolar)</i>	658.136	658.136
<i>Geçmiş Yıllar karları</i>	883.547	505.783
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	6.349	377.764
<b>Özkaynaklar</b>	<b>5.111.017</b>	<b>5.090.558</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>5.533.931</b>	<b>5.435.903</b>

<b>GELİR TABLOSU (Bin TL)</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Hasılat</i>	33.914	144.637
<i>Satışların maliyeti(-)</i>	14.532	80.446
<b>Brüt Kar</b>	<b>19.382</b>	<b>64.191</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri(-)</i>	8.054	16.713
<i>Pazarlama Giderleri(-)</i>	1.800	3.528
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	1.115	320.547
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)</i>	1.127	10.661
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>9.516</b>	<b>353.836</b>
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	-	1.885
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar</i>	395	310
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>9.121</b>	<b>356.032</b>
<i>Faiz ve Kambiyo Gelirleri</i>	783	25.122
<i>Faiz ve Kambiyo Giderleri (-)</i>	3.571	3.114
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>	<b>6.333</b>	<b>378.040</b>
<i>Dönem Vergi Gideri(-)</i>	-	153
<i>Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri</i>	17	123
<b>Dönem Karı</b>	<b>6.349</b>	<b>377.764</b>

## 2. Likidite Yönetimi

<b>Likidite Yönetimi (Bin TL)</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Vadeli mevduat	2.782	24.848
Vadesiz mevduat	8.303	5.649
<b>Toplam</b>	<b>11.084</b>	<b>30.497</b>

## 3. Finansman Kaynakları

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar (Bin TL)</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (Not 9)	339.226	201.481
<b>Toplam</b>	<b>339.226</b>	<b>201.481</b>

Şirketimiz özkaynaklarının bilanço içindeki payı %93 düzeyinde olup, yatırımlarımızın finansmanı için borçlanma ihtiyacı düşük seviyededir. Rapor dönemi itibarıyla kısa vadeli borçlanma tutarının toplam bilanço içindeki payı %6 seviyesindedir.

#### 4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.03.2021	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). (	88%	86%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	2%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	2%	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	7%	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

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası 16.04.2021 tarihli 2020 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](http://www.ziraatgyo.com.tr) adresinde ilan edilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu üyesi Sayın Dr. İlker MET 12.05.2021 tarihi itibarıyla görevinden istifaen ayrılmıştır. Boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine Sayın Hüseyin ÖZUYSAL'ın Türk Ticaret Kanunu 363.maddesi gereğince yerine geldiği üyenin görev süresini tamamlamak ve ilk genel kurul toplantısında onaya sunulmak üzere seçilmesine 12.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında karar verilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) uyarınca; Şirketimiz sermayesinin %25'inin halka arz edilmesi ve payların Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için 04.03.2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

28-29-30 Nisan 2021 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama süreci sonucunda toplam ihraç miktarının %68'i yurt içi bireysel yatırımcılara, %25'i yurt içi kurumsal yatırımcılara, %7'si de Ziraat Finans Grubu çalışanlarına satılmıştır.

Yurt içi bireysel yatırımcı ve Ziraat Finans Grubu çalışanları kategorilerinde tahsisatın 2,5 katı, yurt içi kurumsal yatırımcı kategorisinde ise tahsisatın 3,5 katı talep gelirken, taleplerin karşılama oranı ortalama %38 düzeyinde gerçekleşmiştir.

1.173.405.000 TL nominal halka arz büyüklüğüne karşılık hisse başına 1,60 fiyatla 1.877.448.000 TL gelir elde edilmiştir.

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

Halka arz sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

#### **Ziraat GYO Ortaklık Yapısı**

##### **Halka Arz Öncesi**

Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	79,71%
<b>Toplam</b>		<b>3.520.215.000</b>	<b>100,00%</b>

##### **Halka Arz Sonrası**

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	2.805.995.871	59,78%
Halka Arz Yatırımcısı	B	1.173.405.000	25,00%
<b>Toplam</b>		<b>4.693.620.000</b>	<b>100,00%</b>

Halka arz sonrası, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin sermayeye ilişkin maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

## **2. Şirket Aleyhine Açılan / Devam Eden Davalar**

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden 3 adet davamız; yurt dışında Almanya Frankfurt'ta yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulümüzün tadilat işlemleri nedeniyle Şirketimiz aleyhine açılmış ve halen devam eden 11 adet dava bulunmaktadır. Söz konusu davalar için finansal tablolarda gerekli karşılık ayrılmıştır.

## **3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler**

Şirketimizin yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

## **4. Mevzuat Değişiklikleri**

Raporlama dönemi itibarıyla mevzuat değişikliği olmamıştır.