

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

EYLÜL 2022
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. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar
4. Bağlı Ortaklıklar Ve İş Ortaklıkları
5. 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 YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Şirketin Taraf Olduğu/ Devam Eden Davalar
2. Şirketin Yararlandığı Teşvikler
3. Mevzuat Değişiklikleri

A. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2022 - 30.09.2022 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

30.09.2022 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
Murat KARABAĞ	Genel Müdür Yardımcısı	23.08.2022	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, 01.01.2022-30.09.2022 tarihleri arasında 22 Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

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

30.09.2022 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 3.339.302 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. 2022 yılı üçüncü 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 getirmektedir. 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 3 defa toplanmış olup, Yönetim Kurulu'na 3 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

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

Bu kapsamda; Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde hesaplanan ve 05.04.2022 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda kararı alınan 2021 Yılı Net Dağıtılabilir Dönem Kârının %10'luk kısmı olan 14.887.123,03 TL'nin ortaklara birinci kâr payı olarak dağıtımı 30.06.2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

Türkiye ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde yıllık bazda %7,6 ile piyasa beklentilerine yakın bir büyüme kaydetmiştir. Enflasyondaki yüksek seyre bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %114,6 oranında büyümüştür. Böylece, Türkiye ekonomisinin cari fiyatlarla 4 çeyreklik kümülatif büyüklüğü ikinci çeyrek itibarıyla 10 trilyon TL'yi aşarak USD bazında GSYH 828 milyar USD'ye ulaşmıştır. Geçtiğimiz yılsonunda bu tutar 807 milyar USD düzeyindeydi.

Güçlü büyüme performansında özel tüketim harcamalarının öne çıktığı ve ihracat performansındaki güçlü seyrin büyümeyi desteklemeye art arda yedinci çeyrekte de devam ettiği görülmüştür.

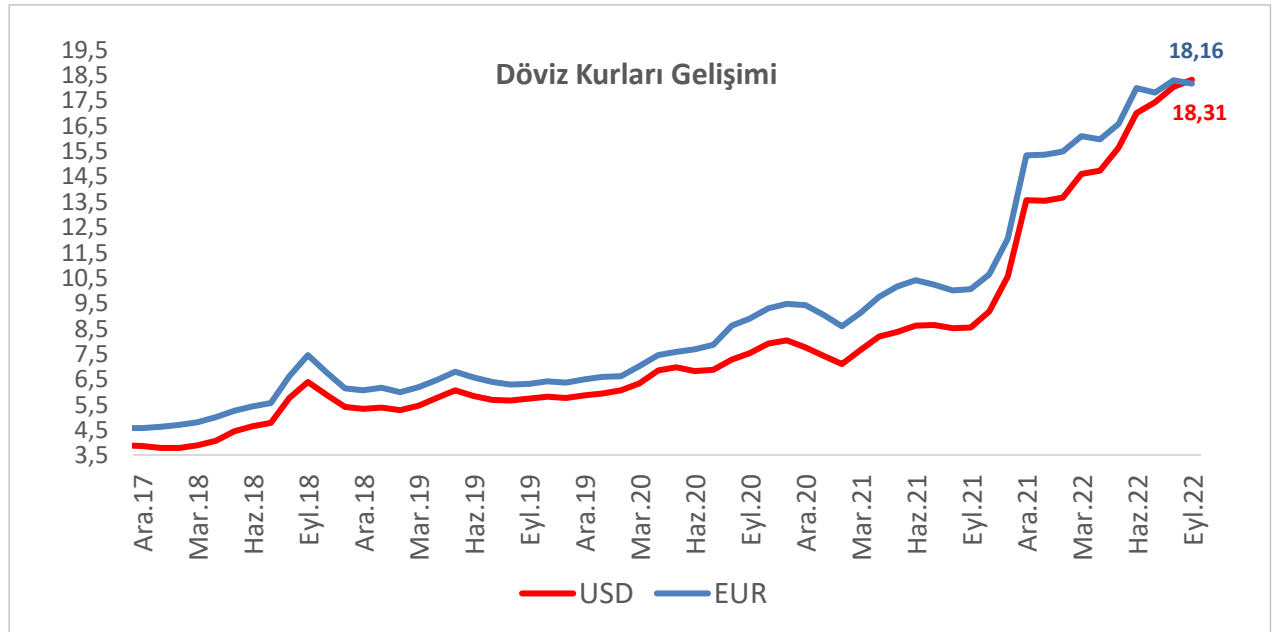
Eylül ayında imalat sanayii PMI Ağustos ayına kıyasla 0,5 puanlık azalışla 46,9'a gerilemiştir. Böylece endeks 50 eşik değerinin altındaki seyrini sürdürerek sektördeki daralmanın üst üste 7. aya

taşındığına işaret etmiştir. Endeksin alt kalemlerine bakıldığında, üretim, yeni siparişler ve satın alma faaliyetlerindeki gerilemenin devam ettiği görülmektedir. Ayrıca, firmaların Haziran 2020'den bu yana ilk defa istihdamda azaltmaya gittikleri ve nihai ürün fiyatlarındaki artışın hız kazandığı görülmüştür.

Tüketici ve üreticilerin genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme, beklenti ve eğilimlerini özetleyen, mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici, reel kesim, hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörleri güven endekslerinin ağırlıklandırılmasıyla oluşan Ekonomik Güven Endeksi, Eylül ayında aynı düzeyde kalarak 94,3 değerini almıştır. Bu dönemde diğer tüm alt endeks değerlerinde gelecek dönem beklentilerindeki iyileşme paralelinde yükseliş görülürken, Reel Kesim Güven Endeksi ise aylık bazda 1,2 puan azalışla 100,2 düzeyine gerilemiştir.

Gerek yurt içi gerekse küresel gelişmeler paralelinde enflasyon görünümünde süregelen olumsuz görünüm orta ve uzun vadede büyümenin kalitesi ve sürdürülebilirliği açısından risk teşkil etmeye devam etmektedir.

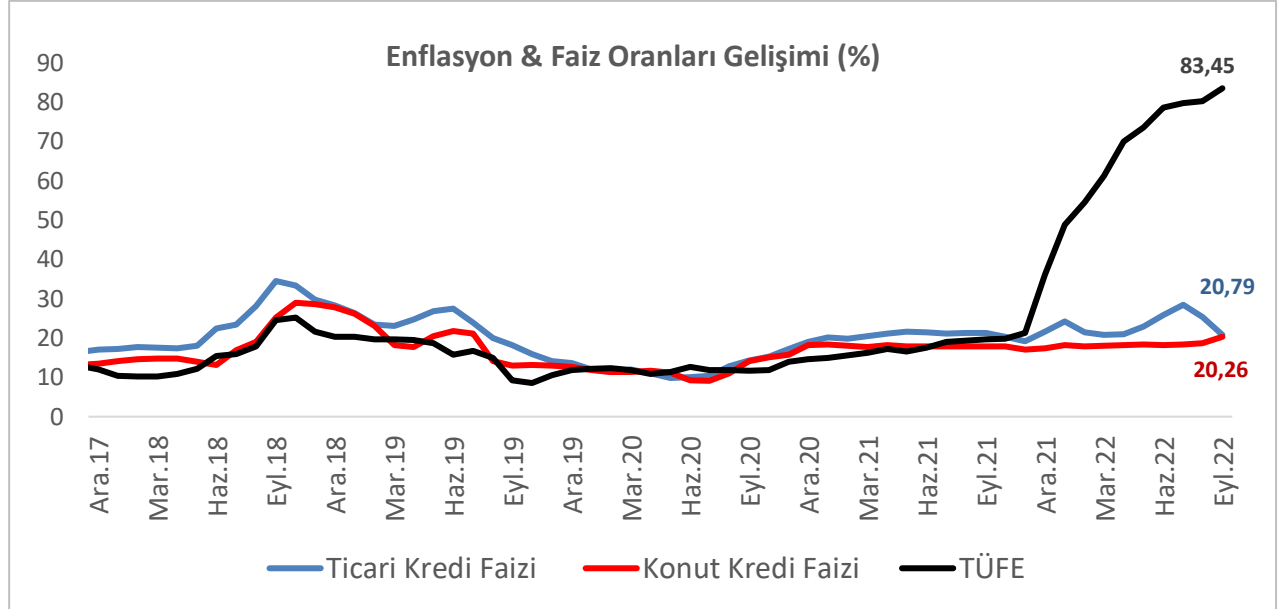
Türkiye ekonomisinin temel büyüklüklerine ilişkin hedef ve politikaların yer aldığı 2023-2025 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program, 4 Eylül 2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Programa göre, 2022'de %5 oranında büyümesi beklenen Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri 2023 yılı için %5, 2024 ve 2025 yılları için %5,5 olarak belirlenmiştir. 2022 yılsonunda %65 düzeyinde gerçekleşmesi beklenen TÜFE'ye ilişkin tahminler ise 2023-2025 dönemi için sırasıyla %24,9, %13,8 ve %9,9 olmuştur. Cari açığın GSYH'ye oranının 2022'de %5,9 seviyesinde gerçekleşmesinin ardından, 2023'te %2,5'e ve 2024'te %1,4'e gerileyeceği öngörülmüştür.



2021 yılını Merkez Bankası döviz satış kurlarına göre 13,55 TL ile kapatan dolar kuru, 2022 yılı Eylül ayı itibarıyla 18,31 TL seviyesine yükselerek %35 oranında bir artış göstermiştir. Sepet kur ise 14,44 TL seviyesinden 18,24 seviyesine yükselerek %26 oranında artmıştır.

2022 yılı Ocak-Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre ihracat %17,1 artarak 188,2 milyar dolar, ithalat %40,8 artarak 272,4 milyar dolar, dış ticaret hacmi de %30 yükselerek 460,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Eylül ayı ihracatı ise 22,6 milyar dolar ile tüm zamanların en yüksek eylül ayı ihracat rakamı olarak kayda geçmiştir.

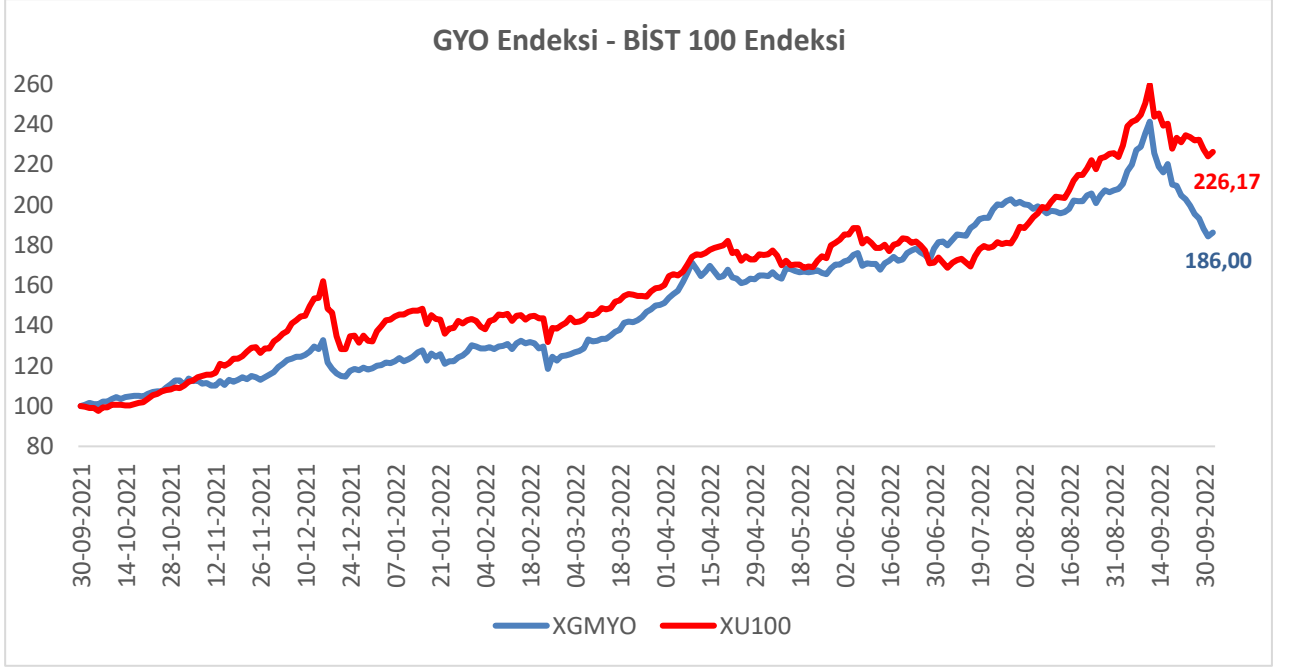
Söz konusu dönemde dış ticaret açığı %158,5 artışla 83,8 milyar dolar, ihracatın ithalatı karşılama oranı %69,2 olarak gerçekleşmiştir.



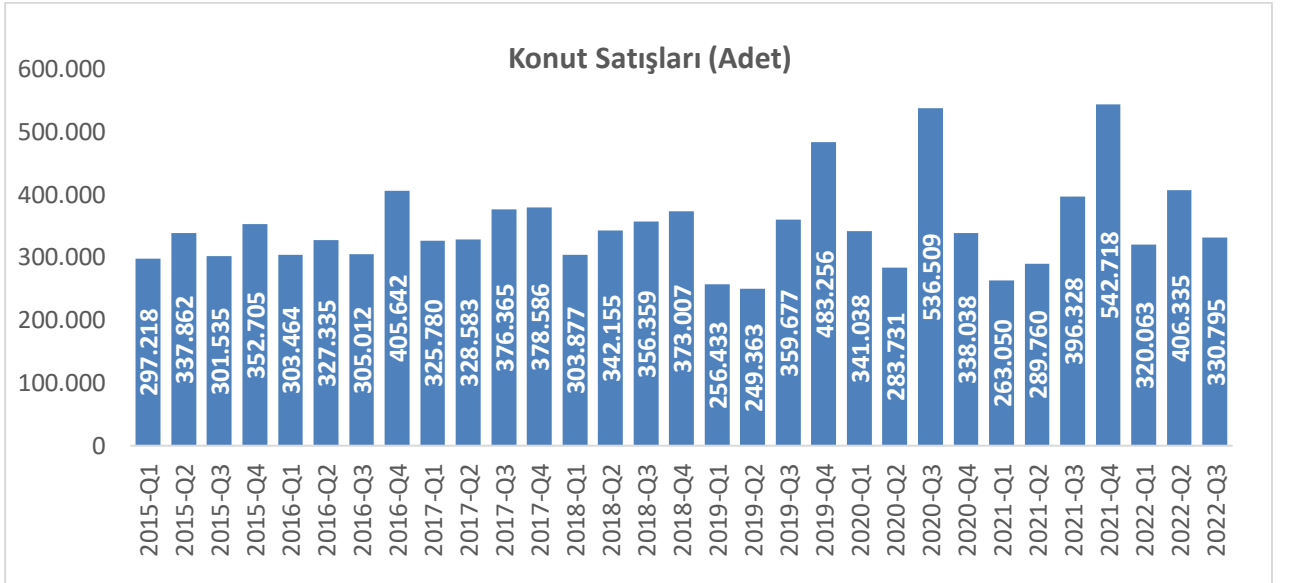
Eylül'de tüketici fiyatları aylık bazda %3,08 ile %3,80 düzeyindeki piyasa beklentilerinin altında artış kaydetmiştir. Bu dönemde yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) de %4,78 yükselmiştir.

Yıllık TÜFE enflasyonu Eylül ayında yükselişini sürdürerek %83,45 düzeyine ulaşmıştır. Yİ-ÜFE de yükseliş eğilimini koruyarak Eylül'de yıllık bazda %151,5 olarak gerçekleşmiştir. YİÜFE ile TÜFE enflasyonu arasında 68,1 puan düzeyine yükselen fark tüketici fiyatları üzerindeki maliyet baskısının artarak devam ettiğine işaret etmektedir. Ayrıca, FED'in enflasyonu kontrol altına almak için parasal sıkılaştırma adımlarına güçlü bir şekilde devam edeceği beklentisiyle doların küresel ölçekte değer kazanması enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturan bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

TCMB, Ağustos ve Eylül aylarında gerçekleştirdiği toplantılarında 100'er baz puanlık indirim giderek politika faizini %14'ten %12 seviyesine indirmiştir. Eylül toplantı tutanaklarında, üçüncü çeyrekte azalan küresel talebin etkisiyle ekonomik aktivitedeki ivme kaybının devam ettiğinin altı çizilirken, sanayi üretiminde yakalanan ivmenin ve istihdamdaki artış eğiliminin sürdürülmesi için finansal koşulların destekleyici olmasının gerekliliğine vurgu yapılmıştır. Kredilerin büyüme hızının ve erişilen finansman kaynaklarının amacına uygun şekilde kullanılmasının yakından takip edildiğini de belirten TCMB, parasal aktarım mekanizmasının etkinliğini destekleyecek araçları kullanmaya devam edeceğini ifade etmiştir.



BİST 100 endeksi son bir yıllık dönemde %126 artış gösterirken, XGMYO endeksi %86 artarak daha düşük bir performans sergilemiştir. 2022 yılının ilk dokuz ayında ise BİST 100 endeksi %71 değer kazanırken XGMYO %57 değer kazanmıştır.

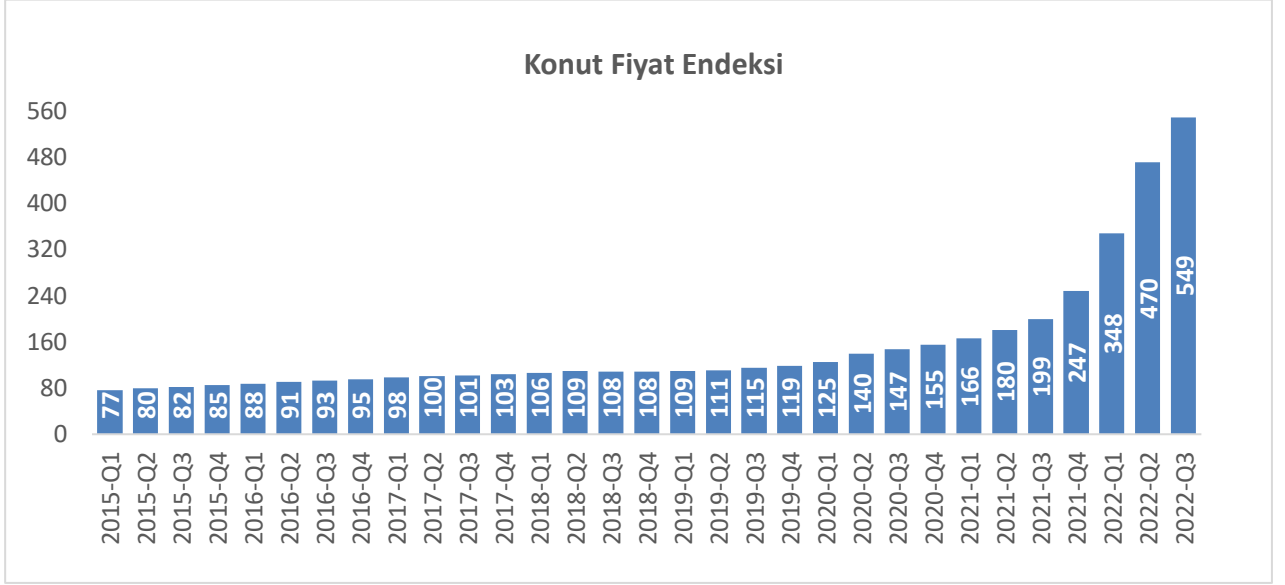


Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1.057.193 adet olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrek satışları yılın ikinci çeyreğine göre ise %18,6 oranında düşmüştür. Eylül ayında konut satışlarında İstanbul'un 19.089 adet ve %16,8 ile en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8.812 adet ve %7,8 pay ile Ankara, 6.338 adet ve %5,6 pay ile İzmir izlemektedir.

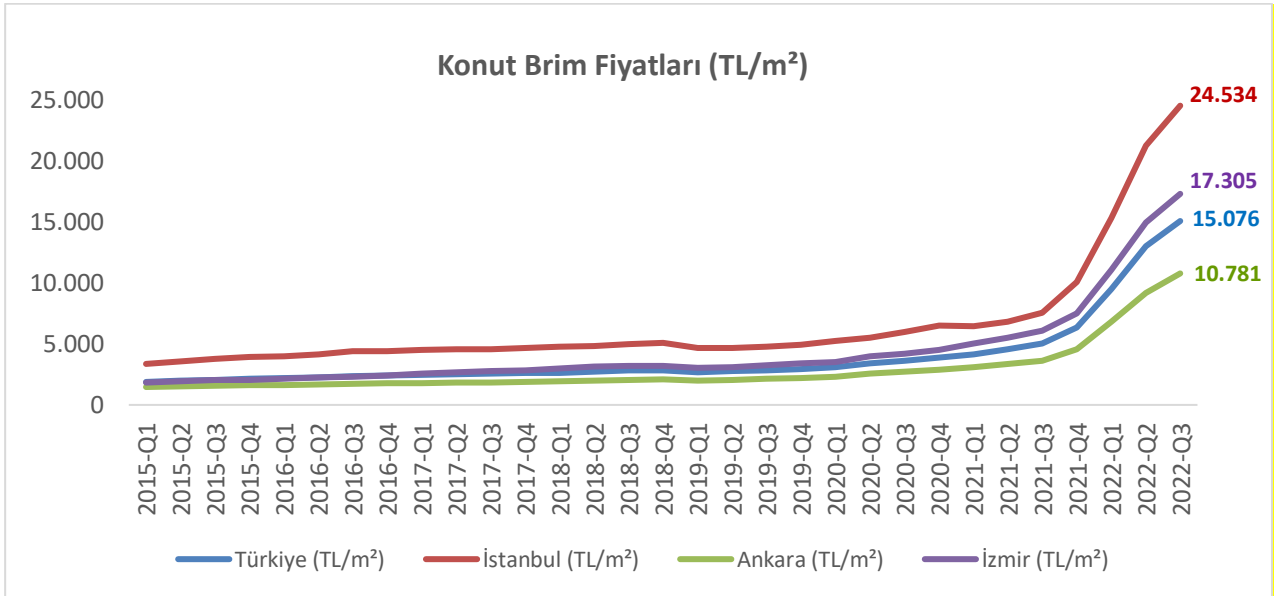
Ocak-Eylül döneminde toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,6 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228.601 adet olmuştur.

Yeni konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %29,5 olurken, ikinci el konut satışlarının payı %70,5 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312.118 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılarla yapılan konut satışının toplam konut satışları içindeki payı ise %4,5 olurken, ilk sırayı 1.795 adet konut satışı ile İstanbul almıştır.



2022 yılı Ağustos ayında konut fiyatları bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %184,6, reel olarak %57,2 önceki aya göre ise %8 oranında artmış ve endeks değeri 549'a ulaşmıştır.



2022 yılının Ağustos ayında birim konut fiyatları metrekare bazında, Türkiye genelinde yılsonuna göre %136,6 artarak 15.076 TL, İstanbul'da %143,1 artarak 24.534 TL, Ankara'da %136,1 artarak 10.781 TL, İzmir'de %130,5 oranında artarak 17.305 TL olarak gerçekleşmiştir. Fiyatlardaki yükseliş eğiliminin artan maliyetler sebebiyle devam etmesi beklenmektedir.

Türkiye ofis sektörü, Rusya-Ukrayna Savaşı sonrası Türkiye'nin hem konumu hem de izlediği denge politikası ile toparlanmaya devam etmiştir. Birçok yabancı ve aynı zamanda Rus şirketinin, özellikle de bilişim sektöründeki şirketlerin Rusya'daki faaliyetlerini Türkiye'ye kaydırma hazırlıkları içinde oldukları görülmektedir. Bu nedenle operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde ofis sektöründeki talebi canlı tutması beklenmektedir.

Etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, 2022 yılında da hibrit çalışma modeline devam etmeyi ve hatta kalıcı hale getirmeyi planlayan şirket sayısı oldukça fazladır. Bununla birlikte, pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına geçme planları da sektöre olumlu yansımaktadır.

2022 yılı sonunda tamamlanması öngörülen ve Ziraat Finans Kuleleri ile en büyük paydaşı olduğumuz İstanbul Finans Merkezi'nde yaşamın 2022 yılı Aralık ayında başlaması beklenmektedir. Böylece yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacak olan 1,5 milyon metrekare ofis arzının pazara katılması öngörülmektedir. İstanbul Finans Merkezi'nin önümüzdeki dönemlerde kiralama işlem hacmi açısından da İstanbul ofis pazarına yeni dinamikler getireceği düşünülmektedir.

Yüksek kaliteli A sınıfı ofis arzının yetersizliği, yüksek maliyetler ve döviz kurlarındaki oynaklığın yüksekliği ise ofis piyasasının önündeki en önemli sorunlar olarak varlığını sürdürmektedir.

AVM sektörü, Türkiye genelinde 448 AVM ve yaklaşık 14 milyon metrekare kiralanabilir alanla hizmet vermektedir. Bu rakamın %37'sini İstanbul oluştururken, İstanbul'u %12 pay ile Ankara ve %6 pay ile İzmit takip etmektedir. Belli noktalarda AVM doygunluğuna ulaşılsa da 13 ilde hala AVM bulunmamaktadır. 2023 sonu itibarıyla arzın 15 milyon metrekare seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından hazırlanan "AVM Sektörü Finansal Sorunlarına Yaklaşımlar ve Çözüm Önerileri Raporu"na göre; son yıllarda hayata geçen düzenlemeler AVM'lerin gelir-gider dengesini bozmuştur. Son 5 yılda Euro bazında kira geliri %53 gerileyen kurumların yatırım değeri %47 düşerken, hayata geçen yeni AVM arzı da 2018'den bu yana %56 azalmıştır. Sektörün nefes alabilmesi için, ticari gayrimenkul kira rejiminin gerekli olduğunun altı çizilmektedir.

Yeni standartlara uygun olarak tasarlanmış, yüksek kaliteli perakende destinasyonlarında ciro ve ziyaretçi sayılarındaki toparlanma ivmelenmiştir. Turizmdeki canlanma, turist akışının yoğun olduğu şehirlerde ciro ve ziyaretçi sayısı göstergelerine olumlu yansımıştır. Tüketicilerin artan beklentileri nedeniyle, perakende mağazalarında çeşitlendirme, yeni kategorilere geçiş, iş birlikleri ve sürdürülebilirlik çalışmaları da önem kazanmıştır.

Enflasyonun satın alma gücü ve tüketici algısı üzerindeki etkisi nedeniyle dünyada perakende satış hacmi büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmekle birlikte, ziyaretçi trafiğindeki toparlanmanın devam etmesi beklenmektedir.

Ciro Endeksi 2022 yılı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %133,4 oranında artarak 1.160 puana yükselmiştir.

Covid-19 sonrası devam eden küresel tedarik zinciri bozukluklarına Rusya'ya uygulanan yaptırımların eklenmesi, Türkiye'nin lojistik merkez üssü olarak jeopolitik konumunun önemini daha da belirgin bir hale getirmiştir.

Lojistik pazarına olan talep pandemi sonrasında hızlanan e-ticaret öncülüğünde yükselmeye devam ederken, tedarik zincirinin yeniden yapılandırılması ile birlikte çeşitlenerek daha geniş tabanlı hale gelmiştir. Yüksek enflasyonun tüketici harcamalarını baskılaması ihtimali e-ticaret şirketlerinin genişleme planlarını geciktirse de zincir marketlerin e-ticaret operasyonlarına yönelik lojistik depolarını kısa vadede genişletmeye devam etmesi beklenmektedir.

Lojistik depo kira rakamlarının döviz kurları ve enflasyonun yönü ile yükseliş trendini sürdürmesi beklenmektedir.

2022 yılı Ocak - Ağustos döneminde Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %108,5 artışla 29,3 milyon olarak gerçekleşmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Haziran'da yılsonu hedeflerini yukarı revize ederek turist hedefini 47 milyona, turizm geliri hedefini de 37 milyar dolara yükseltmiştir. Mevcut veriler ve önümüzdeki döneme ilişkin rezervasyonlar yukarı yönlü güncellenen hedeflerin ulaşılabilir olduğunu göstermektedir.

İlk sekiz aylık dönemde 3,8 milyon kişi ve %13,13 pay ile Almanya ilk sırada yer almaktadır. İkinci sırada 3 milyon kişi ve %10,2 pay ile Rusya, üçüncü sırada ise 2,4 milyon kişi ve %8,1 pay ile İngiltere yer almaktadır.

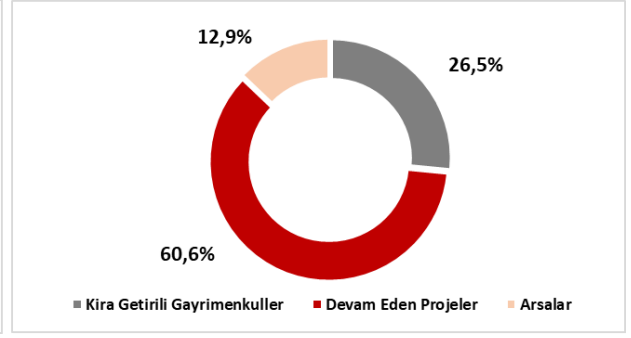
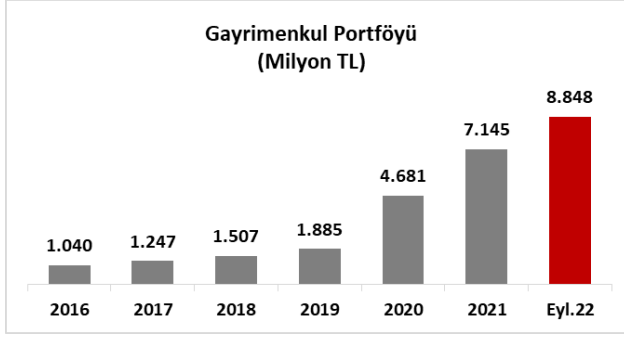
2. Portföye İlişkin Açıklamalar

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.

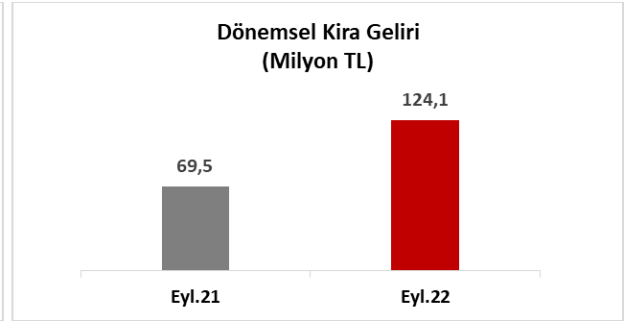
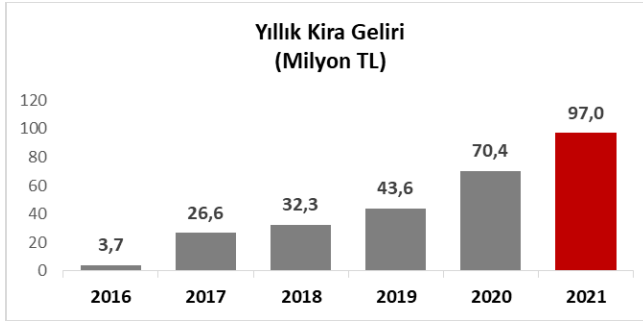
Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO'nun kuruluşundan 30.09.2022 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	Lokasyon Bazında Adet	2021 Yıl Sonu Değeri	Lokasyon Bazında Adet	Eylül 2022 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	33	2.160	34	2.347	26,5%
Devam Eden Projeler	14	3.897	12	5.363	60,6%
Arsalar	2	1.088	3	1.137	12,9%
TOPLAM	49	7.145	49	8.848	100%



Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2021 yılsonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. 2022 yılı Eylül ayında toplam portföy değerine bakıldığında, yılsonuna göre 1,7 milyar TL artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış büyük ölçüde devam eden projelere, özellikle de İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri'ne yapılan hak ediş ödemeleri ile Saraybosna ve Almanya binalarımızın değerindeki kur kaynaklı artıştan kaynaklanmaktadır.



* İşletme Yönetim Gelirleri kira gelirleri içinde gösterilmiştir.

Kira getirili gayrimenkullerimizden elde edilen kira gelirleri 2021 yılsonunda 97 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılının ilk dokuz ayında ise 124,1 milyon TL kira geliri elde edilmiş olup, 69,5 milyon TL olan geçen yılın aynı dönemine göre %79 oranında artış gerçekleşmiştir.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Kiralananabilir	2021 Yıl Sonu	Eylül 2022	Portföy
	Alan (m ²)	Değeri (milyon TL)	Değeri (milyon TL)	İçindeki Payı (%)
1 Next Level Alışveriş Merkezi	32.188	470	512	5,8%
2 Saraybosna Binası	9.009	271	324	3,7%
3 Frankfurt Ofis Binası	2.353	210	252	2,8%
4 Maslak Binaları	15.027	173	173	2,0%
5 Beyoğlu Binası	4.304	158	158	1,8%
6 Bahçekapı Binası	3.170	81	81	0,9%
7 Bahçekapı Postane Cad. Binası	1.998	65	65	0,7%
8 Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)*	5.640	64	-	-
9 Beyazıt Binası	1.926	63	63	0,7%
10 Cağaloğlu Tarihi Bina**	3.748	-	62	0,7%
11 Ankara Okul Binası	11.282	56	56	0,6%
12 Şanlıurfa Otel Binası***	11.247	-	56	0,6%
13 Taksim Binası	2.080	43	43	0,5%
14 Beşiktaş Binası	1.408	40	40	0,4%
15 Cağaloğlu Binası	1.480	37	37	0,4%
16 Alsancak Binası	2.765	34	36	0,4%
17 Kadıköy Rıhtım Binası	2.887	34	34	0,4%
18 Yenişehir Binası	3.361	34	34	0,4%
19 Galatasaray Binası	1.302	33	33	0,4%
20 Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	2.168	30	31	0,3%
21 Mecidiyeköy Binası	2.230	30	30	0,3%
22 Göztepe Binası	1.950	24	25	0,3%
23 Kızılay Binası	2.450	24	24	0,3%
24 Bornova Binası	3.351	24	24	0,3%
25 İzmir Çınarlı Binası	7.904	22	22	0,2%
26 Antalya Binası	2.782	21	21	0,2%
27 Erzurum Binası	7.045	20	21	0,2%
28 Adakale Binaları****	2.610	20	-	-
29 Cebeci Binası*****	2.358	-	17	0,2%
30 Yenişehir İhlamur Sokak Binası	2.498	16	16	0,2%
31 Karabağlar Binası	2.259	16	16	0,2%
32 Şehremini Binası	1.770	15	15	0,2%
33 Kahramanmaraş Binası	3.075	17	14	0,2%
34 Tünel Binası	418	6	6	0,1%
35 Karamürsel Binası	679	5	5	0,1%
36 Çankaya Binası	528	5	5	0,1%
TOPLAM	163.250	2.160	2.347	26,5%

*2021 yılsonu ekspertiz değeri 64 milyon TL olan Aksaray Turgut Özal Millet Caddesi Binası yılın ilk çeyreğinde satılarak gayrimenkul portföyümüzden çıkarılmıştır.

** 2021 yılsonu itibarıyla Devam Eden Projeler grubunda sınıflandırılan ve ekspertiz değeri 62 milyon TL olan Cağaloğlu Tarihi Bina yılın ilk çeyreğinde kiraya verildiği için yeniden sınıflandırılmış olup, Kira Getirili Gayrimenkuller grubunda gösterilmiştir.

*** 2021 yılsonu itibarıyla Devam Eden Projeler grubunda sınıflandırılan ve ekspertiz değeri 53 milyon TL olan Şanlıurfa Otel Binası yılın ilk çeyreğinde tamamlanarak kira tahsil edilmeye başlandığı için yeniden sınıflandırılmış olup, Kira Getirili Gayrimenkuller grubunda gösterilmiştir.

**** 2021 yılsonu ekspertiz değeri 20 milyon TL olan Adakale Binaları yılın ilk çeyreğinde satılarak gayrimenkul portföyümüzden çıkarılmıştır.

***** 2021 yılsonu itibarıyla Devam Eden Projeler grubunda sınıflandırılan ve ekspertiz değeri 17 milyon TL olan Cebeci Binası yılın üçüncü çeyreğinde yeniden sınıflandırılmış olup, Kira Getirili Gayrimenkuller grubunda gösterilmiştir.

Tablo 2: Projeler

Proje Adı	Proje Alanı (m ²)	2021 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Eylül 2022 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 İstanbul Finans Merkezi	431.041	3.450	5.014	56,7%
2 Karaköy	3.965	95	98	1,1%
3 Cağaloğlu Tarihi Bina*	3.748	62	-	-
4 Şanlıurfa Otel**	11.247	53	-	-
5 Erenköy	9.961	52	61	0,7%
6 Efes	4.921	47	47	0,5%
7 Kadıköy- Osmanağa	1.530	35	35	0,4%
8 Kartepe Natamam Otel	25.164	33	33	0,4%
9 Altunizade	4.577	18	19	0,2%
10 Cebeci	2.358	17	-	-
11 Bodrum	881	15	15	0,2%
12 Kordon-Konak***	1.872	-	15	0,2%
13 Fethiye	1.730	13	13	0,1%
14 Saruhanlı	3.389	4	9	0,1%
15 Bayrampaşa	889	5	5	0,1%
TOPLAM	507.273	3.897	5.363	60,6%

* Cağaloğlu Tarihi Bina yılın ilk çeyreğinde yeniden sınıflandırılarak Kira Getirili Gayrimenkuller altında gösterilmiştir.
** Şanlıurfa Otel Binası yılın ilk çeyreğinde yeniden sınıflandırılarak Kira Getirili Gayrimenkuller altında gösterilmiştir.
*** Cebeci Binası yılın ilk çeyreğinde yeniden sınıflandırılarak Kira Getirili Gayrimenkuller altında gösterilmiştir.
**** Kordon- Konak Projesi Banka şubesi ve ofis projesi geliştirilmek üzere 22.01.2022 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Arsa Alanı (m ²)	2021 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Eylül 2022 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 Bayraklı	79.745	679	679	7,68%
2 Levent	6.298	408	408	4,62%
3 Eyüpsultan*	3.521	-	50	0,56%
TOPLAM	89.564	1.088	1.137	12,9%

* Eyüpsultan İstanbul arsası yılın ilk çeyreğinde portföye dâhil edilmiştir.

Şirket, İstanbul Pırlanta Sitesi'nde bulunan işyeri niteliğindeki bağımsız bölümleri Stoklar kaleminde izlemektedir.

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 yılında 3 adet konut nitelikli, 2022 yılı ilk dokuz ayında ise 5 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. 4 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.

Şirketin ayrıca, satış vaadi sözleşmesiyle edinilmiş olan ve Peşin Ödenmiş Giderler/ Verilen Avanslar hesabında izlenen bir gayrimenkul projesi bulunmaktadır.

Herdem Projesi: İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m² olan arsa üzerindeki proje 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. 22.200,55 m² inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmış olup, projenin inşaatı tamamlanmıştır.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcımız Sn. Atakan BEKTAŞ, Ziraat Finans Grubu bünyesinde başka bir göreve atanarak 29.07.2022 tarihi itibarıyla Şirketimizdeki görevinden ayrılmıştır. Yerine, 23.08.2022 tarihinde Sn. Murat KARABAĞ atanmıştır.

Şirketimizin gayrimenkul portföyünde yer alan, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi'nde yer alan, tapununun 1140 ada 4 ve 8 parsellerinde kayıtlı toplam 79.745 m² alana sahip arsalar üzerinde homeofis, ofis, konut ve ticari nitelikli yaklaşık 274.000 m² inşaat alanına sahip toplam 998 adet bağımsız bölümü olan karma projenin uygulama projelerine başlanmıştır.

Şirketimizin gayrimenkul portföyünde bulunan, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde yer alan, tapununun 1812 ada, 69 parselinde kayıtlı 1.882 m² alana sahip arsa üzerinde 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan ve 20 adet bağımsız bölüm bulunan konut projesine ilişkin yapı ruhsatı alınmış, yüklenici seçimi yapılmış ve inşaat başlanmıştır.

Bankamız'a ait toplam yaklaşık 240.000 m² alana sahip ve Şirketimiz payının %2 (3.521 m²) olduğu Göktürk arsalarında 3 etap halinde planlanan karma nitelikli bir projeye başlanmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş koordinasyonunda yürütülen ve ilk iki etapta 81 adet villa ile 367 adet konutun bulunacağı projede ruhsatlar alınmış ve yüklenici seçimi ihalesi tamamlanmıştır. Diğer etabın proje çalışmaları ise devam etmektedir.

Bankamız'ın Kazakistan'da kurulu iştirak Bankası KZI Bank'a ait, 24.518 m² brüt kullanım alanına sahip ve toplam 15 kattan oluşan, bir bölümü Almaty Şubesi ve KZI Bank Genel Müdürlük hizmet alanı olarak kullanılması planlanan natamam binanın Ziraat GYO iştiraki TOO Ziraat GYO Kazakistan koordinasyonunda Ziraat Kazakistan tarafından tamamlanması yönünde karar alınmış olup, yüklenici firma seçimine ilişkin ihale tamamlanmıştır.

4. 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 yürüten Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun %100'üne şirketimiz sahiptir.

TOO Ziraat GYO Kazakhstan

Kazakistan'da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen 24.01.2022 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız olarak kurulan şirketin sermayesi 4.371.770 KZT'dir.

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.ř.

Konkur İnşaat'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaattır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla İstanbul'da arsa yatırımları yapmıştır.

5. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Tablo 5: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

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

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Crowe Tax

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.

Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL)

PAM Mülk Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.

Arema Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.

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

C. RİSK YÖNETİMİ 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 komitelerin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur.

Yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin etkinliği gözden geçirilmekte ve iç denetim faaliyetleri yıl içerisinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından onayı verilen "Yıllık Denetim Planı" çerçevesinde yürütülmektedir.

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. 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)	30.09.2022	31.12.2021
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	38.429	607.345
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	13.727	4.405
<i>Stoklar</i>	24.480	46.009
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7.852	4.875
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	29.556	26.712
Toplam Dönen Varlıklar	114.044	689.347
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	1.191	653
<i>Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar</i>	119.622	119.622
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	8.848.360	7.144.690
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	11.197	10.701
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	112.879	399.496
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	0	0
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	409.878	279.389
Toplam Duran Varlıklar	9.503.126	7.954.551
TOPLAM VARLIKLAR	9.617.171	8.643.897

YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	30.09.2022	31.12.2021
<i>Borçlanmalar</i>	490.985	3.562
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	411.131	216.077
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	4.599	9.840
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	0	0
<i>Karşılıklar</i>	276	170
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	359	0
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	43.921	41.638
Toplam Yükümlülükler	951.271	271.287
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	2.196.992	890.360
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	188.165	133.783
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	1.336.153	1.335.832
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	-2.504	-1.227
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	253.473	1.320.242
Özkaynaklar	8.665.899	8.372.610
TOPLAM KAYNAKLAR	9.617.171	8.643.897

GELİR TABLOSU (Bin TL)	30.09.2022	30.09.2021
Hasılat	611.231	150.589
Satışların Maliyeti (-)	387.048	85.633
Brüt Kar	224.183	64.957
Genel Yönetim Giderleri (-)	38.387	25.574
Pazarlama Giderleri (-)	1.273	4.993
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.479	13.917
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	5.037	972
Esas Faaliyet Karı	182.965	47.334
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar	0	1.583
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	182.965	48.918
Finansman Gelirleri	73.366	96.980
Finansman Giderleri (-)	2.380	4.410
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	253.950	141.488
Dönem Vergi Gideri (-)	149	0
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri	-329	-1.312
Dönem Karı	253.473	140.176

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	30.09.2022	31.12.2021
Vadeli mevduat	24.818	602.159
Vadesiz mevduat	13.478	5.162
Diğer	133	24
Toplam	38.429	607.345

3. Finansman Kaynakları

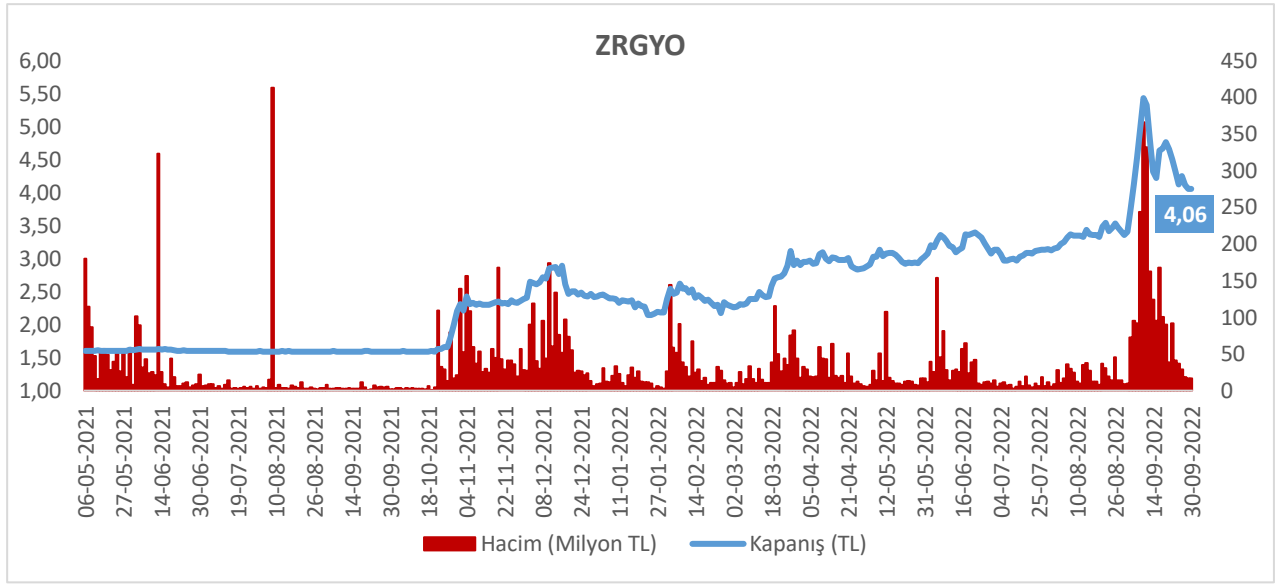
Finansal Borçlar (Bin TL)	30.09.2022	31.12.2021
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	124.265	0
Uzun Vadeli Borçlanmalar	362.891	0
Toplam	487.156	0

Şirketimiz likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere rapor dönemi itibarıyla 487 milyon TL kredi kullanmıştır.

4. Hisse Performansı

Ziraat GYO payları 06.05.2021 tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

06.05.2021 – 30.09.2022 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



	06.05.2021	30.09.2022	Değişim
XU100	1.428	3.180	123%
XGMYO	571	1.130	98%
ZRGYO	1,60	4,06	154%

Hisse senedinin işlem görmeye başladığı 06.05.2021 tarihi ile rapor tarihi olan 30.09.2022 tarihleri arasındaki dönemde BİST 100 endeksi %123 değer kazanırken, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %98 oranında yükselmiştir. Ziraat GYO hisse senedi ise daha yüksek bir performans göstererek %154 oranında değer kazanmıştır. Dönem içinde görülen en düşük değer 1,59, en yüksek değer 5,43 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz 30.09.2022 tarihi itibarıyla 19,1 milyar TL piyasa değeri ile sektörde ilk sıradaki yerini korumuştur.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30.Eyl.22	31.Ara.21	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)	94%	92%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	3%	2%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	6%	0%	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. Şirket Aleyhine Açılan / Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük 3 adet davamız bulunmaktadır.

2. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

3. Mevzuat Değişiklikleri

Raporlama dönemi itibarıyla mevzuat değişikliği olmamıştır.