

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

HAZİRAN 2023
ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU





ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2023 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığına sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 11 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2023

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. Rapor 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 01.01.2023 - 30.06.2023 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	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No:44/A, Ümraniye / İSTANBUL
Telefon No	0 (216) 590 15 40
Faks No	0 (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 getiriye 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

30.06.2023 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
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	16.04.2024
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.04.2023	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	02.08.2023	Devam
Murat KARABAĞ	Koordinatör	02.08.2023	Devam

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

Esas Sözleşme'nin 15.maddesi gereği, 01.01.2023-30.06.2023 tarihleri arasında 12 Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

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

30.06.2023 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 4.537.839 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. 2023 yılı Ocak-Haziran 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, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirketin 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 yılın ilk yarısında 1 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmektedir.

- | | | |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 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 Şirketin 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 ilk 6 aylık dönemde 2 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na 2 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

- | | | |
|------------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yüksel DEMİRCİ | 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, Şirketin 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 Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 6 aylık dönem içerisinde 3 defa toplantı yapılmıştır.

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

8. Kâr Dağıtım Politikası

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

Şirket Esas Sözleşmesi ve kâr dağıtım politikası gereği, Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde hesaplanan 230.280.373,32 TL tutarındaki 2022 yılına ilişkin net dağıtılabilir dönem kârının %10'luk kısmı olan 23.028.037,33 TL'nin Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 29.09.2023 tarihine kadar dağıtılması, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınması hususunun Genel Kurul onayına sunulmasına karar verilmiştir.

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

Küresel Ekonomik Gelişmeler:

2023 yılının ilk yarısında küresel enerji fiyatlarının Rusya-Ukrayna savaşı öncesindeki seviyelerine geri dönmesinin de etkisiyle enflasyonist baskılar hafiflemeye başlamış ve küresel ekonomik görünüm, olumlu bir seyre girmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşüşün yanında küresel gıda

fiyatlarındaki gerileme, enflasyon üzerindeki aşağı yönlü baskıyı desteklemektedir. Resesyon kaygılarının arttığı ortamda, Merkez Bankaları sıkılaştırma döngüsünün sonuna yaklaşmakta; bununla beraber ABD'deki banka çöküşleri ile gıda dışındaki fiyatlarda görülen belirsiz gidişat, Merkez Bankalarının temkinli duruşlarını korumalarına neden olmuştur.

Enflasyonun ivmesi ve seviyeleri ülkeler arasında farklılık göstermiştir. ABD'de tüketici fiyatları artış hızındaki gerileme Haziran ayında da devam etmiştir. ABD'de Haziran ayında manşet TÜFE'nin aylık bazda artış hızı %0,2'den %0,1 seviyesine inerek beklentilerin altında gerçekleşirken, yıllık bazda %4'ten %3 seviyesine gerilemiş ve böylece Mart 2021'den bu yana en düşük seviyelerine gelmiştir. Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) verilerine göre, Mayıs ayında %6,1 olan Avro Bölgesi yıllık enflasyonu, Haziran 2023'te %5,5'e gerilemiş, aylık artış hızı ise öncü veriyle uyumlu olarak %0,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

ABD Merkez Bankası Fed, Haziran'da faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutmakla birlikte; Fed Başkanı Powell enflasyonu %2 hedefine indirme sürecinde katedilmesi gereken uzun bir yol olduğunu belirterek, yılın sonraki aylarında da faiz artışına devam edileceğinin sinyalini vermiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) Haziran ayı toplantısında, gösterge faiz oranını beklentilerle uyumlu olarak 25 baz puan arttırarak %3,75'ten %4'e yükseltmiştir. Yeni makroekonomik projeksiyonları doğrultusunda büyüme tahminlerini aşağı çeken ECB, enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize etmiştir. Fiyat baskılarının yüksek kalmaya devam ettiği belirtilerek yeni faiz artırımlarının olası olduğu vurgulanmıştır.

Çin'de Covid-19 sonrası kısıtlamaların kaldırılması ve emlak piyasasındaki dengelenme, ekonomik toparlanmanın ivme kazanmasını sağlamış, ancak süregelen belirsizlik nedeniyle genişleyici politikalar uygulanmaya devam edilmiştir. Haziran ayında Çin Merkez Bankası, kısa vadeli borç verme faiz oranı olan 7 gün vadeli ters repo faiz oranını %2'den %1,90'a indirerek Ağustos 2022'den bu yana ilk kez düşürmüştür.

İngiltere Merkez Bankası (BoE), Haziran ayında, politika faizini beklentilerin üzerinde 50 baz puanlık artışla %5 seviyesine yükselterek Aralık 2021'den bu yana uyguladığı sıkılaştırma politikası kapsamında üst üste 13'üncü faiz artırımını yapmıştır. Faiz karar metninde, son verilerin enflasyonda beklenenden fazla inatçılık olduğunu gösterdiği ve enflasyonist baskıların devam etmesi halinde daha fazla faiz artırımına gidilebileceği belirtilmiştir. Haziran ayına ilişkin enflasyon oranı BoE'nin %2 olan hedefinin yaklaşık dört katı kadar gerçekleşerek %7,9 seviyesinde açıklanmıştır.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) 2023 yılı Haziran ayı "Küresel Görünüm" Raporu'nda, 2023 yılı küresel büyüme tahminini, bu yıl için enflasyonda gözlenen iyileşme ve Çin yönetiminin Covid-19 kısıtlamalarını kaldırmasının etkisiyle, %2,6'den %2,7'ye yükseltmiştir. 2024 yılına ilişkin küresel büyüme tahmini ise %2,9 seviyesinde korunmuştur. Raporda; küresel ekonomik gelişmelerin iyileşmeye başladığı ancak kırılğanlıkların sürdüğü belirtilmiş, halen yüksek seyretmekte olan çekirdek enflasyon ve Merkez Bankalarının fiyat baskılarını kontrol etmek için

uyguladığı kısıtlayıcı politikaların etkisiyle küresel ekonomide zayıf bir toparlanma gerçekleşeceği öngörülmüştür.

IMF'in son yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda ise ABD'de borç limiti sorununun çözülmesi, ABD ve İsviçre'de yılın ilk çeyreğinde yaşanan bankacılık sektörü krizlerinin kontrol altına alınmasıyla risklerin bir miktar azaldığı ifade edilerek 2023 yılı için küresel ekonomik büyüme tahmini %2,8'den %3 seviyesine yükseltilmiş, 2024 yılı büyüme tahmini ise %3 seviyesinde korunmuştur. Öte yandan; küresel büyüme tahminleri Nisan ayındaki rapora göre yükselmiş olsa da, tarihsel ortalamanın altında kaldığı vurgulanmıştır. Küresel büyümeye yönelik risklerin aşağı yönlü olduğu bununla birlikte; enflasyonun halen istenen seviyelere inmediği ve Ukrayna'daki savaşın şiddetlenmesi, şiddetli hava olayları gibi beklenmedik gelişmelerin enflasyonu yükseltebileceği belirtilmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler:

Yılın ikinci çeyreğinde ülke gündeminin başlıca odağını seçim süreci oluşturmuştur. Sürecin tamamlanması ile belirsizlik algısı ortadan kalkmış, açıklanan yeni ekonomi yönetimi, toplumsal refahı yükseltme hedefine ulaşmada şeffaflık, tutarlılık, öngörülebilirlik ve uluslararası normlara uygunluğun temel ilkeler olacağını ve makrofinansal istikrarın önceliklendirileceğini ifade etmiştir.

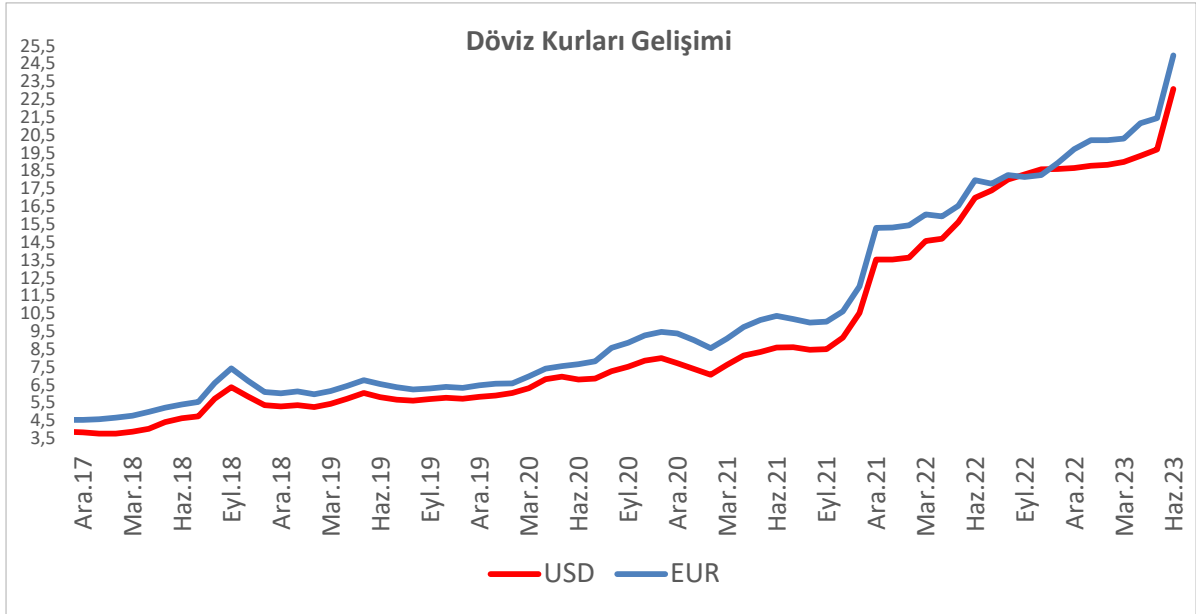
Türkiye'nin 5 yıllık kredi risk primi (CDS), Mayıs ayı içerisinde 700 baz puana kadar yükselerek Ekim 2022'den bu yana en yüksek seviyesini kaydetmesinin ardından, olumlu beklentilerin etkisi ile 500 baz puan seviyesinin altına gerileyerek Haziran ayını 487 seviyesinde tamamlamıştır. BIST-100 endeksi ise Haziran ayı içerisinde %17,8 yükselerek 5.759 seviyesine ulaşmıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Haziran ayındaki Para Politikası Kurulu Toplantısı'nda 27 ay sonra ilk kez faiz artış kararı olarak politika faizini %8,5'tan %15'e çıkarmıştır. Karar metninde, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceği vurgusu yapılmıştır.

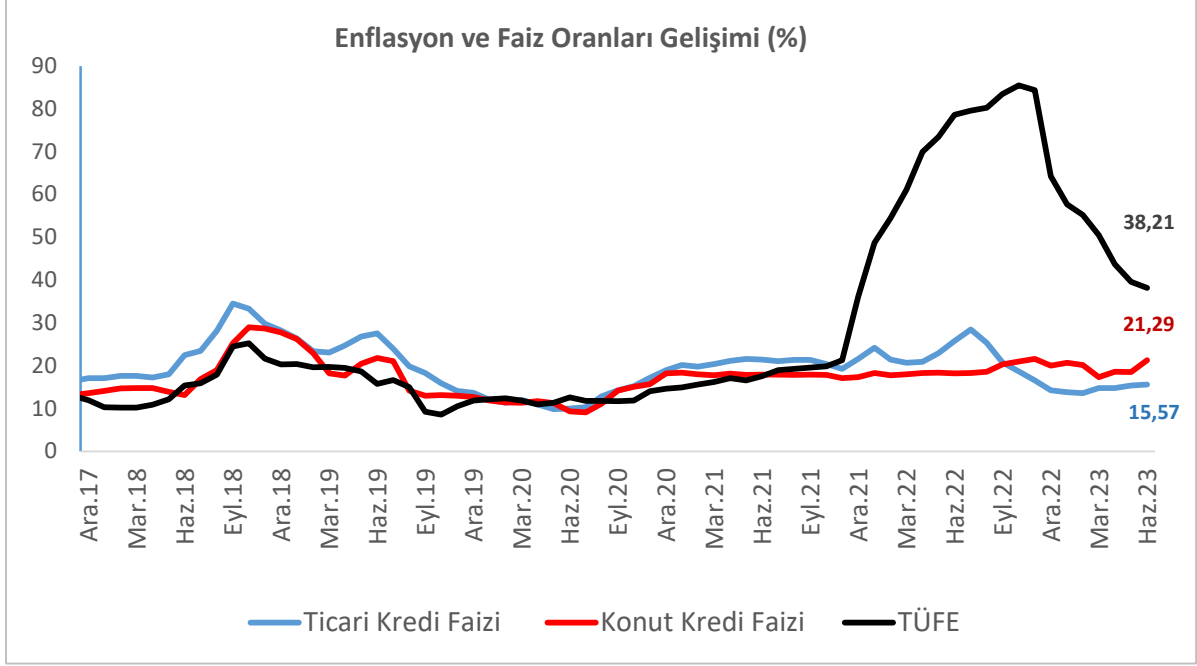
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre; Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre özel tüketim, kamu tüketimi ve gayrisafi sabit sermaye oluşumu sayesinde piyasa beklentisinin üzerinde %4,0 oranında büyümüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış yıllık büyüme %3,8 olurken, gayrisafi yurt içi hasılda önceki çeyreğe göre büyüme %0,3 olarak gerçekleşmiştir. İlk çeyrekte de tüketim ağırlıklı büyüme kompozisyonu sürmüş, özel tüketimin büyümeye 10,9 puanla güçlü katkısı hızlanarak sürerken, 0,7 puanla kamu tüketiminin katkısı bir önceki çeyreğe göre yavaşlamıştır. Artan ithalatın yanı sıra dış talepteki ivme kaybının etkisiyle net ihracat, büyümeyi negatif etkileyerek 2,8 puan aşağı çekmiştir.

Ekonomik büyümenin öncü göstergesi kabul edilen ve eşik değer olan 50'nin üzerinde ölçülen tüm rakamların sektörde iyileşmeyi işaret ettiği anket sonuçlarına göre; Türkiye İmalat Sanayii PMI, Haziran ayında üst üste üçüncü ay 51,5 düzeyinde gerçekleşerek imalat sektöründe ılımlı iyileşmenin sürdüğünü göstermiştir. Eğilim olarak dördüncü aya ulaşan büyüme, aynı zamanda Temmuz 2021'den bu yana en yüksek hızda ölçülmüştür.

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, Haziran ayında önceki aya göre %2,5 azalarak 101,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte; endeks, 100 iyimserlik eşik değerinin üzerindeki seyrini üçüncü aya taşımıştır. Ekonomik Güven Endeksinin alt kalemleri Haziran ayında karışık bir görünüm sunmuştur. Aylık bazda perakende ticaret sektörü %0,9, hizmet sektörü güven endeksi %0,6 ve reel kesim güven endeksi %0,6 artarken; inşaat sektörü güven endeksi %3,5, tüketici güven endeksi ise %6,5 düşüş kaydetmiştir.



2023 yılı ilk çeyreği sonunda 19,1878 TL seviyesinde gerçekleşen TCMB döviz satış dolar kuru, 2023 yılı Haziran ayı sonunda %34,8 artarak 25,8696 TL seviyesine ulaşmıştır.



TÜİK'in yayımladığı Haziran ayı TÜFE verisi, aylık bazda %3,92 artış kaydederken yıllık bazda ise devam eden baz etkisine karşın kurdaki dalgalanmalar nedeniyle %39,59'dan %38,21 seviyesine kısmi gerilemiş ve böylece Aralık 2021'den bu yana en düşük seviyelerdeki seyrini sürdürmüştür.

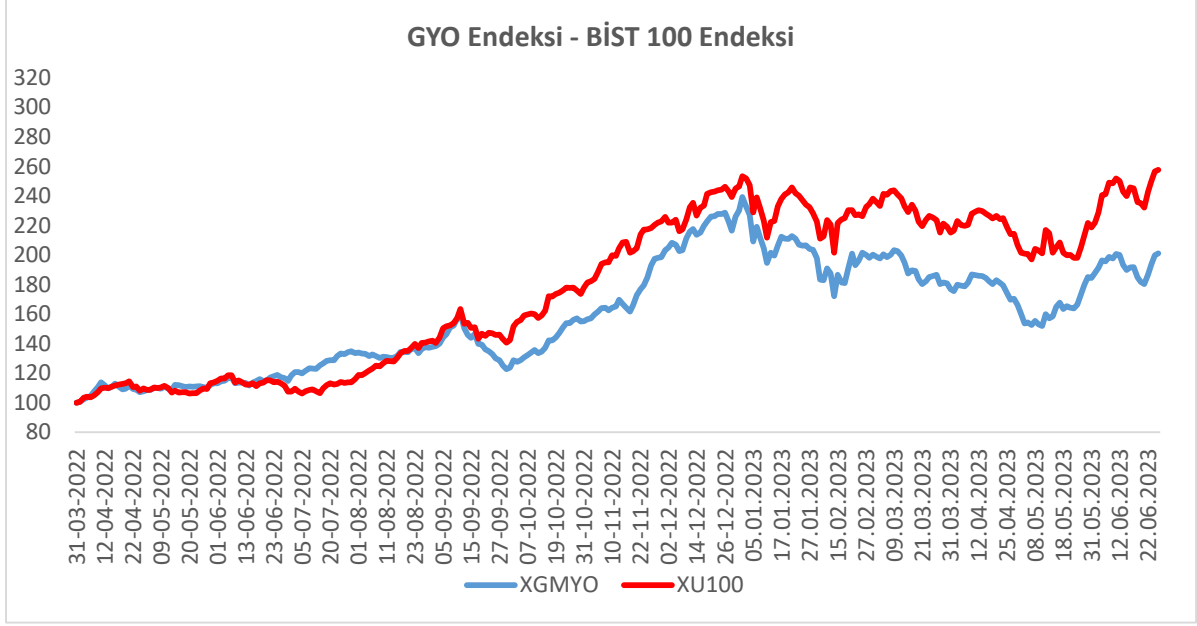
Haziran ayında ana sanayi grupları bazında enerji kalemindeki belirgin artış ÜFE artışında belirleyici olmuştur. Başta ana metaller, elektrik, gaz üretim ve dağıtımı, kok ve rafine petrol ürünleri ve tekstil ürünlerinin etkisiyle ÜFE aylık %0,65'ten %6,50'ye hızlanmış, yıllık bazda ise %40,76'dan %40,42 seviyesine hafif gerileyerek Mayıs 2021'den bu yana görülen en düşük seviyelerdeki seyrini sürdürmüştür.

Sektörel Gelişmeler:

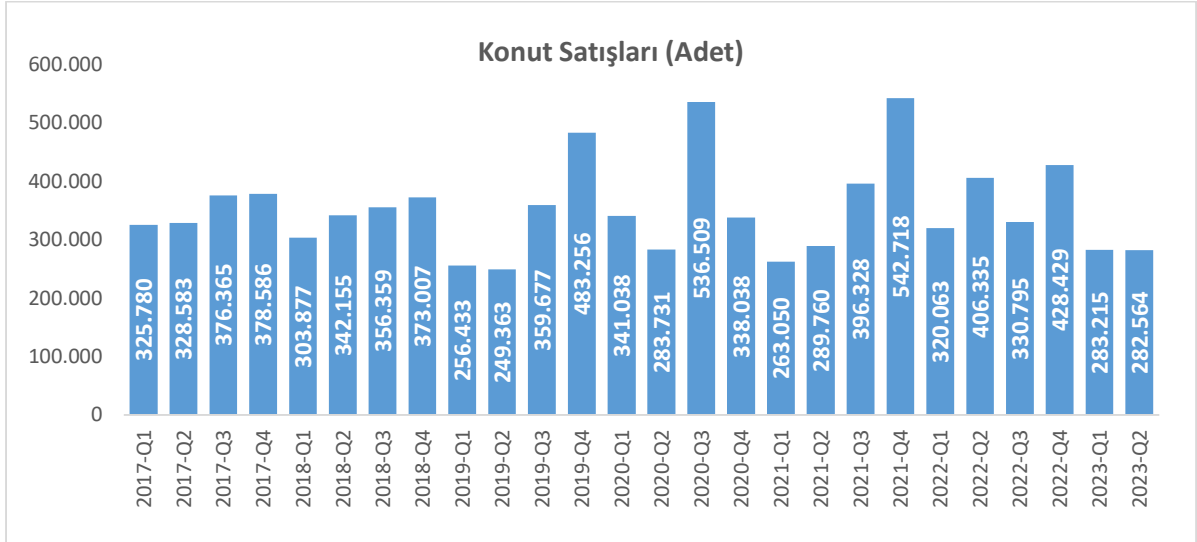
İnşaat sektörü, TÜİK dönemsel gayrisafi yurt içi hasıla verilerine göre depremin ardından yeniden inşa çalışmalarının başlatıldığı bu yılın ilk çeyreğinde, bir önceki yıla göre %5,1 büyüme kaydetmiştir.

TÜİK verilerine göre, 2023 yılı ilk çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen daire sayısı %0,7 artarken bina sayısı %9,2, yüzölçümü ise %2,1 azalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde 27 milyon 295 bin metrekare yapı ruhsatı verilirken, 2023 çeyrekte ruhsat verilen yüzölçümü 26 milyon 713 bin metrekare olmuştur. Yüzölçümü bazında verilen ruhsat, salgından beri en düşük seviyeyi görmüştür. Toplam yüzölçümünün %53,0'ü konut alanı olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK'in açıkladığı en son inşaat maliyet endeksi verisine göre, Mayıs ayında endeksin aylık artış hızı %1,03'ten %0,54 seviyesine, yıllık bazda ise %52,99'dan %47,95 seviyesine gerilemiş ve böylece Ekim 2021'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeksin alt kırılımlarına bakıldığında ise bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,55, işçilik endeksi %104,83 artış göstermiştir.



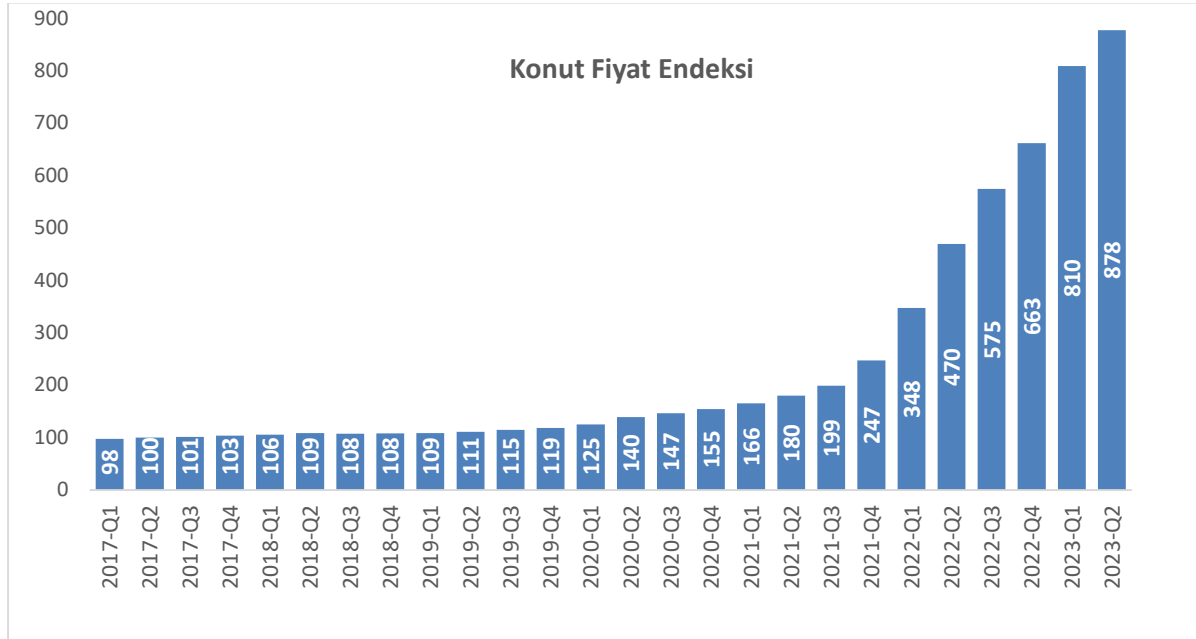
BİST 100 endeksi yılın ilk yarısını yılbaşından itibaren %4,5 artışla tamamlarken, XGMYO endeksi aynı dönemde %12,5 seviyesinde düşüş kaydetmiştir. Bununla birlikte; yılın ikinci çeyreği içinde endekslerin gelişimine bakıldığında BİST 100 endeksi %19,7, XGMYO endeksi %13,7 ise oranında artış göstermiştir.



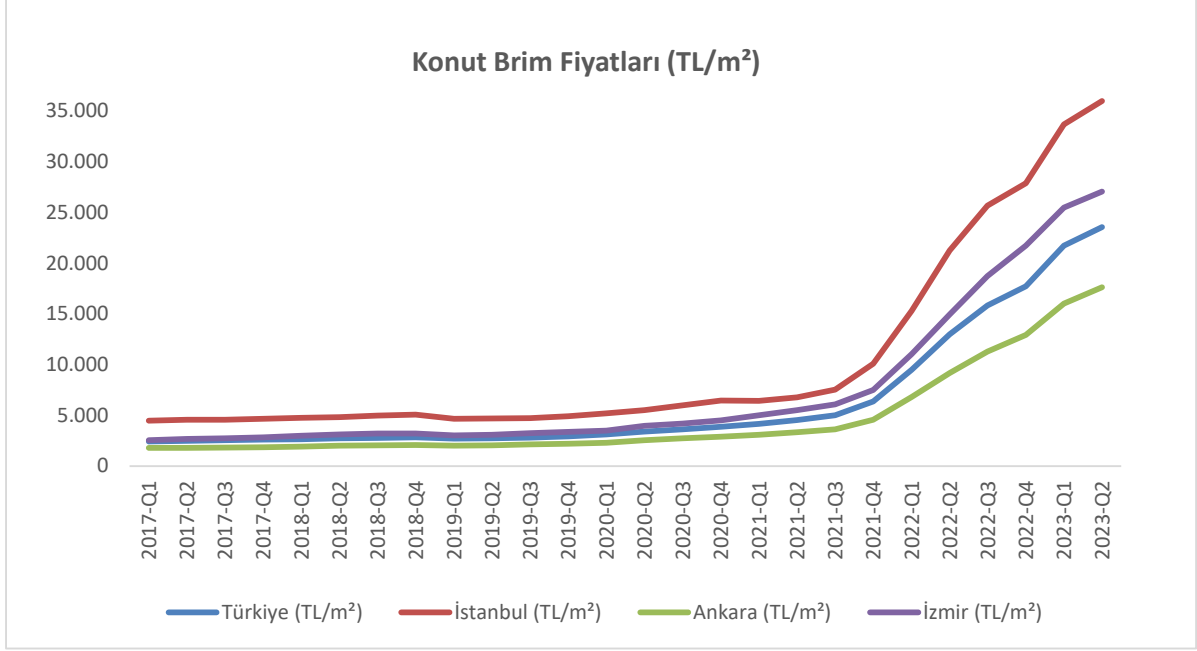
TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları Ocak-Haziran döneminde önceki yılın aynı dönemine göre %22,1 azalarak 565.779 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Ocak-Haziran döneminde toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,5 seviyesinde olup, bu dönemde toplam ipotekli satışlar, bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,6 azalarak 121.530 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yeni konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %30,3 olurken, ikinci el konut satışlarının payı %69,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yeni konut satışları, Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,9 azalışla 171.158 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,5 azalarak 19.275 olmuştur. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapılırken, bunu sırasıyla İran, Irak ve Ukrayna vatandaşları izlemiştir.



TCMB tarafından açıklanan son konut fiyat endeksi verisine göre Mayıs ayında endeks, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %103,6, reel olarak %45,0 önceki aya göre ise %3,6 oranında artmış; endeks değeri ise 877,9 seviyesine ulaşmıştır. Konut fiyatlarındaki reel artış hızının yılbaşından bu yana ivme kaybettiği görülmektedir.



2023 yılının Mayıs ayında kalite etkisinden arındırılmış metrekare bazında birim konut fiyatları, Türkiye genelinde yıl sonuna göre %33 artarak 23.574 TL, İstanbul’da %29 artarak 36.005 TL, Ankara’da %36 artarak 17.647 TL, İzmir’de ise %25 oranında artarak 27.090 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ofis piyasasında yılın ilk çeyreğinde artan enflasyon ve döviz kurundaki hareketlilik sonucunda birincil kiralardaki artış devam etmiştir. Fiyat artışına ek olarak pandemi sonrasında tüm dünyanın içerisinde bulunduğu resesyon ve sıkıntılı ekonomik durum ile ülkemizdeki seçim öncesi belirsizliği işlem adetlerinde düşüşe neden olmuştur. Bununla birlikte; yaşanan depremin ardından ticari gayrimenkullerde de deprem dayanıklılık raporları kullanıcılar ve yatırımcılar açısından önem kazanmıştır. Bu nedenle A sınıfı ofislere ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talep artmaya devam etmekte olup, boşluk oranları düşük seviyelerini korumaktadır. Bankalar etabı açılan İstanbul Finans Merkezi’nin diğer etapları da tamamladığında yaklaşık 1,5 milyon metrekare daha arzın ofis pazarına katılacağı öngörülmektedir.

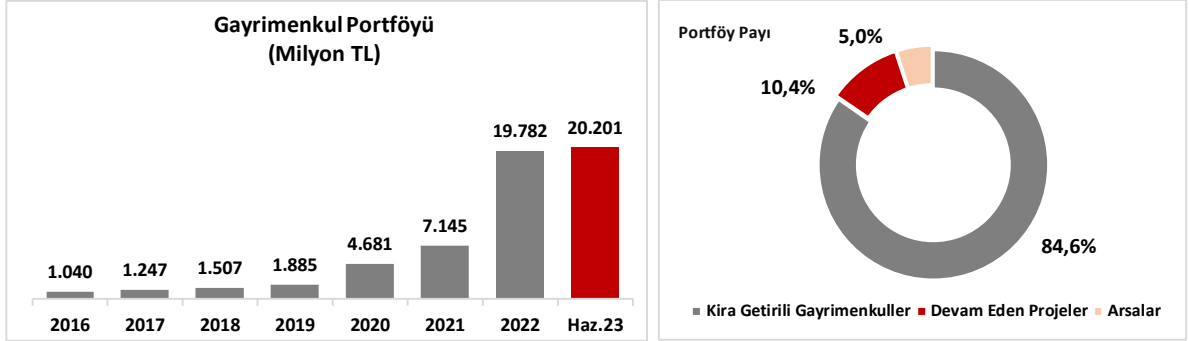
2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla mevcut alışveriş merkezi arzı, 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon metrekare seviyesinde kaydedilmiştir. AVM Metrekare Verimlilik Endeksi ise 2023 yılı Mayıs ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak % 100,1 oranında artmıştır. Mayıs ayına ilişkin 12 aylık ortalamalara göre enflasyon oranının %63,72 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Aynı dönemde Ziyaret Sayısı Endeksi %4,6 oranında artarken, Nisan ayına göre %7,2 düşmüştür.

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.

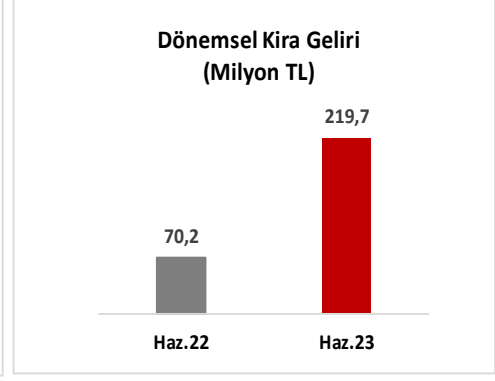
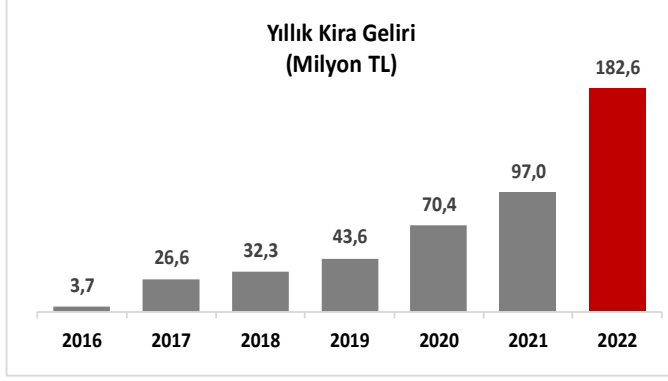
Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO'nun kuruluşundan 30.06.2023 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.



Portföy Dağılımı (Milyon TL)	2022 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2022 Yıl Sonu Değeri	Haziran 2023 Lokasyon Bazında Adet	Haziran 2023 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	35	4.474	37	17.092	84,6%
Devam Eden Projeler	14	14.407	16	2.101	10,4%
Arsalar	1	900	4	1.008	5,0%
TOPLAM	50	19.782	57	20.201	100%

Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2022 yıl sonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. 2023 yılı Haziran ayı sonunda toplam portföy değeri, yıl sonuna göre 419 milyon TL artmıştır. Bayraklı Arsasının %50 hissesinin satışı, devam eden projelere yapılan hak ediş ödemeleri ile dönem içerisinde proje geliştirmek üzere portföye dâhil edilen yeni arsa ve binaların meydana getirdiği değer artışını bir miktar sınırlamıştır. Bunun yanında; Saraybosna ve Almanya binalarımızın değerlerinde kur kaynaklı artışlar gerçekleşmiştir.



* İşletme Yönetimi gelirleri, kira gelirleri içinde gösterilmektedir.

Kira getirili gayrimenkullerimizden 2022 yıl sonu itibarıyla 182,6 milyon TL kira geliri elde edilmiş olup, 2023 yılının ilk yarısında elde edilen kira geliri, 70,2 milyon TL olan geçen yılın aynı dönemine göre %212,8 artış kaydederek 219,7 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	Kiralananabilir Alan (m ²)	2022 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Haziran 2023 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 İstanbul Finans Merkezi*	İstanbul	431.041	11.162	12.161	60,2%
2 Next Level Alışveriş Merkezi	Ankara	32.188	650	652	3,2%
3 Maslak Binaları	İstanbul	15.027	530	530	2,6%
4 Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	364	514	2,5%
5 Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	405	405	2,0%
6 Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	279	394	2,0%
7 Herdem	İstanbul	22.200	228	229	1,1%
8 Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	165	165	0,8%
9 Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	146	146	0,7%
10 Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	140	148	0,7%
11 Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	139	139	0,7%
12 Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	120	120	0,6%
13 Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	110	110	0,5%
14 Aksaray Binası	İstanbul	2.168	108	108	0,5%
15 Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	103	103	0,5%
16 Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	100	100	0,5%
17 Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	92	92	0,5%
18 Efes Binası	İzmir	4.620	89	90	0,4%
19 Taksim Binası	İstanbul	2.080	83	83	0,4%
20 Alsancak Binası	İzmir	2.765	77	77	0,4%
21 Yenişehir Binası	Ankara	3.361	73	73	0,4%
22 İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	71	71	0,4%
23 Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	71	84	0,4%
24 Erzurum Binası	Erzurum	7.045	60	60	0,3%
25 Bornova Binası	İzmir	3.351	57	57	0,3%
26 Mecidiyeköy Binası	İstanbul	2.230	57	57	0,3%
27 Kızılay Binası	Ankara	2.450	54	54	0,3%
28 Antalya Binası	Antalya	2.782	50	50	0,2%
29 Şehremini Binası	İstanbul	1.770	36	36	0,2%
30 Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	34	34	0,2%
31 Karabağlar Binası	İzmir	2.259	31	31	0,2%
32 Cebeci Binası	Ankara	2.358	30	30	0,1%
33 Kahramanmaraş Binası	Kahramanmaraş	3.075	28	28	0,1%
34 Gaziosmanpaşa Binası	İstanbul	498	-	13	0,1%
35 Tünel Binası	İstanbul	418	26	26	0,1%
36 Çankaya Binası	Ankara	528	12	12	0,1%
37 Karamürsel Binası	Kocaeli	679	11	11	0,1%
TOPLAM		611.409	15.791	17.092	84,6%

* İstanbul Finans Merkezi, yılın ikinci çeyreğinde yeniden sınıflandırılarak "Kira Getirili Gayrimenkuller" altında gösterilmiştir. Kule-2'nin değeri toplama dâhil olmakla birlikte, kira tahsilatına ince işlerin bitimini müteakip başlanacaktır.

Tablo 2: Projeler

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı	2022 Yıl Sonu	Haziran 2023	Portföy
1 Bayraklı *	İzmir	154.250	2.200	1.058	5,2%
2 Karaköy	İstanbul	3.965	350	363	1,8%
3 Erenköy	İstanbul	9.961	127	155	0,8%
4 Göktürk	İstanbul	2.872	74	92	0,5%
5 Göztepe**	İstanbul	4.224	74	74	0,4%
6 Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	1.540	59	59	0,3%
7 Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.164	54	54	0,3%
8 Altunizade	İstanbul	4.681	28	52	0,3%
9 Bodrum	Muğla	881	40	40	0,2%
10 Bayrampaşa	İstanbul	3.495	13	39	0,2%
11 Fethiye	Muğla	3.421	33	34	0,2%
12 Saruhanlı	Manisa	3.389	12	28	0,1%
13 Kordon-Konak	İzmir	1.872	26	26	0,1%
14 Gaziosmanpaşa***	İstanbul	1.211	-	15	0,1%
15 Emirdağ	Afyonkarahisar	2.737	-	7	0,0%
16 Karacabey****	Bursa	1.479	-	6	0,0%
TOPLAM		225.142	3.090	2.101	10,4%

* İzmir-Bayraklı Arsasına ilişkin gerçekleşen cins tashihi sonrası "Projeler" kaleminde izlenen arsa alanının bir kısmı "Arsalar" kalemine alınmış olup, 29.05.2023 tarihinde Arsanın %50 hissesi satılmıştır.

** İstanbul-Göztepe Binası, yılın ikinci çeyreğinde yeniden sınıflandırılarak "Projeler" altında gösterilmiştir.

*** İstanbul-Gaziosmanpaşa Arsası, yılın ikinci çeyreğinde yeniden sınıflandırılarak "Projeler" altında gösterilmiştir.

****Bursa-Karacabey Arsası, Banka şubesi ve konut projesi geliştirilmek üzere yılın ikinci çeyreğinde portföye dâhil edilmiştir.

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2022 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Haziran 2023 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 Levent	İstanbul	6.298	900	900	4,5%
2 Bayraklı*	İstanbul	924	-	46	0,2%
3 Süleymanpaşa	Tekirdağ	3.461	-	34	0,2%
4 Seyhan**	Adana	820	-	28	0,1%
TOPLAM		11.503	900	1.008	5,0%

* İzmir-Bayraklı Arsasına ilişkin gerçekleşen cins tashihi sonrası "Projeler" kaleminde izlenen arsa alanının bir kısmı "Arsalar" altında sınıflandırılmış olup, 29.05.2023 tarihinde arsanın %50 hissesi satılmıştır.

** Adana-Seyhan Arsası, yılın ikinci çeyreğinde proje geliştirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

İstanbul Pırlanta Sitesi'nde bulunan işyeri niteliğindeki bağımsız bölüm, "Stoklar" kaleminde izlenmektedir.

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 6 adet ticari nitelikli, 2023 yılında ise 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. 1 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satış süreci halen devam etmektedir.

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 imzalanmıştır. Projenin inşaatı tamamlanmış olup, iskânı alınmış ve Şirketimize ait olan 304 bağımsız bölümün tapu devirleri yapılmıştır.

Manisa-Saruhanlı Projesi: Şirketimizin gayrimenkul portföyündeki; Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi adresinde yer alan, tapununun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen dükkân ve konut projesinde bulunan ve inşası halen devam etmekte olan mesken niteliğindeki 16 bağımsız bölüm, "Yeni Evim" kampanyası dâhilinde 17.01.2023 tarihinde ön satışa sunulmuştu. Bu kapsamda; 07.08.2023 tarihi itibarıyla 14 adet bağımsız bölümün ihale süreci tamamlanmıştır. Anılan bağımsız bölümlerden 13 adedinin satış vaadi sözleşmeleri imzalanmış olup, bir bağımsız bölüme ilişkin süreç devam etmektedir.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

- Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığımız Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin 32.000.000,- TL tutarındaki ödenmiş sermayesinde Şirketimizin sahip olduğu % 50 oranındaki 16.000.000 adet pay, 31.10.2019 tarihli "Hisse Devir Sözleşmesi" ve Ek Protokoller ile belirlenen "Geri Alım Hakkı" şartları doğrultusunda, devir tarihi itibarıyla hesaplanan 245.886.216,-TL bedel üzerinden 03.04.2023 tarihi itibarıyla Kurmel Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Şirketimiz portföyünde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nde yer alan Kule-1'in tamamının T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye 5 yıl süreyle aylık 42,8 milyon TL (KDV hariç) bedel üzerinden kiralanmasına ilişkin sözleşme 04.04.2023 tarihinde imzalanmıştır.
- Önce Şirketimizin sonrasında da Ziraat Bankası ile diğer kamu bankalarının birimlerinin kademeli olarak taşınmaları ile birlikte İstanbul Finans Merkezi'nde hayat başlamış olup, 17.04.2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabı hizmete açılmıştır. Mayıs ayı sonunda Kule-1'e taşınma tümüyle tamamlanmıştır.
- İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nde yer alan Kule-2'nin 27-39 arasındaki ofis katlarının Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye Shell&Core (ileri kaba) olarak 5 yıl süreyle aylık 10,7 milyon TL (KDV hariç) kira bedeli üzerinden kiralanmasına ve söz konusu katların ince işlerinin bitirilerek taşınmazın kullanıma başlandığı tarihin kira başlangıcı olarak kabul edilmesine ilişkin kira sözleşmesi 11.04.2023 tarihinde imzalanmıştır.
- Şirketimizin "Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No : 4, Kadıköy İstanbul" olan merkez adresi "Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No : 44/A, Ümraniye İstanbul" olarak değişmiştir. Adres değişikliği 25.04.2023 tarih ve 10818 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan olmuştur.
- Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Yunus SÖNMEZ 16.03.2023 tarihi itibarıyla istifa ederek görevinden ayrılmıştı. Boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine, kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulmak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.05.2023 tarih ve E-12233903-110.07.07-37563 sayılı

uygunluk yazısı doğrultusunda, Sn. Yüksel DEMİRCİ atanmıştır. Söz konusu Yönetim Kurulu Üyesi değişikliği, 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

- Şirketimiz portföyünde bulunan; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi'nde yer alan, 40015 Ada 1 Parselde kayıtlı (16.560/500.000 Hisse) yüzölçümü 165,6 m² olan, 40021 Ada 1 Parselde kayıtlı (168.235/877.646 Hisse) yüzölçümü 1.682,35 m² olan ve 40022 Ada 1 ile 2 Parselde kayıtlı yüzölçümü 42.069,51 m² olan, toplam 2.200.100.000,-TL ekspertiz değerindeki arsa nitelikli taşınmazların %50 hissesi, Yönetim Kurulumuzun kararı doğrultusunda 29.05.2023 tarihinde 1.112.500.000,-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden T.C.Ziraat Bankası A.Ş ve T.Halk Bankası A.Ş Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na satılmıştır.

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 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.

Next Level AVM bünyesinde çocuk eğlence anlayışına yeni bir vizyon kazandıran, hijyenik ve güvenli oyun alanlarının yanı sıra, çocukları ve ailelerini uzman eğitimlerce hazırlanan eğitici, öğretici, çocuk gelişimine katkı sağlayan oyun ve etkinlikler ile buluşturan Max Level Kids, 23 Nisan 2022 tarihinde hizmete açılmıştır. Max Level Kids'in ardından birbirinden farklı parkurları ve oyun alanlarıyla gençlere hem eğlenceli vakit geçirip hem de fiziksel aktiviteler gerçekleştirebilecekleri alanlar sunmak üzere tasarlanan Max Level Arena, 29.10.2022 tarihinde kapılarını oyun ve macera severlere açmıştır.

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 de kiracı olarak bulunduğu binanın kiralama ve işletme işlemlerini yürüten Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun %100'ü Şirketimize aittir.

TOO Ziraat GYO Kazakistan

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.

5. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Tablo 4: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

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

*2023 yılı içerisinde portföye alınacak ve değerlendirilecek varlıklar için ise "Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ile "Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." unvanlı şirketlerden hizmet alınmasına karar verilmiştir.

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)

ID Consultancy Real Estate Development & Marketing

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, Şirketin 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)	30.06.2023	31.12.2022
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	361.836	41.297
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	572.918	13.482
<i>Stoklar</i>	6.280	23.872
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	421.401	7.773
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	49.659	29.947
Toplam Dönen Varlıklar	1.412.093	116.371
<i>Diğer Alacaklar</i>	65	54
<i>Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar</i>	0	226.065
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	20.200.930	19.781.703
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	119.983	29.818
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13.412	30.350
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	554.798	478.064
Toplam Duran Varlıklar	20.889.188	20.546.055
TOPLAM VARLIKLAR	22.301.281	20.662.426
YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022
<i>Borçlanmalar</i>	2.099.783	1.105.478
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	259.994	122.671
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	28.838	3.492
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	203	47
<i>Karşılıklar</i>	1.402	867
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	1.898	528
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	76.013	29.565
Toplam Yükümlülükler	2.468.133	1.262.648
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Kardan Ayrılan Yedekler</i>	2.197.046	2.196.992
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	384.234	230.203
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	1.336.153	1.336.153
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	10.942.756	-2.504
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	279.340	10.945.313
Özkaynaklar	19.833.148	19.399.778
TOPLAM KAYNAKLAR	22.301.281	20.662.426

GELİR TABLOSU (Bin TL)	30.06.2023	30.06.2022
<i>Hasılat</i>	1.355.201	256.842
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	1.173.992	129.845
Brüt Kar	181.209	126.997
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	49.487	24.861
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	8.146	1.028
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	33.952	3.149
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	3.565	3.698
Esas Faaliyet Karı	153.963	100.559
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	153.963	100.559
<i>Finansman Gelirleri</i>	135.478	60.017
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	9.690	604
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	279.751	159.972
<i>Dönem Vergi Gideri (-)</i>	224	82
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri</i>	-187	-200
Dönem Karı	279.340	159.690

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022
Vadeli mevduat	328.741	32.597
Vadesiz mevduat	32.861	8.454
Diğer	234	246
Toplam	361.836	41.297

3. Finansman Kaynakları

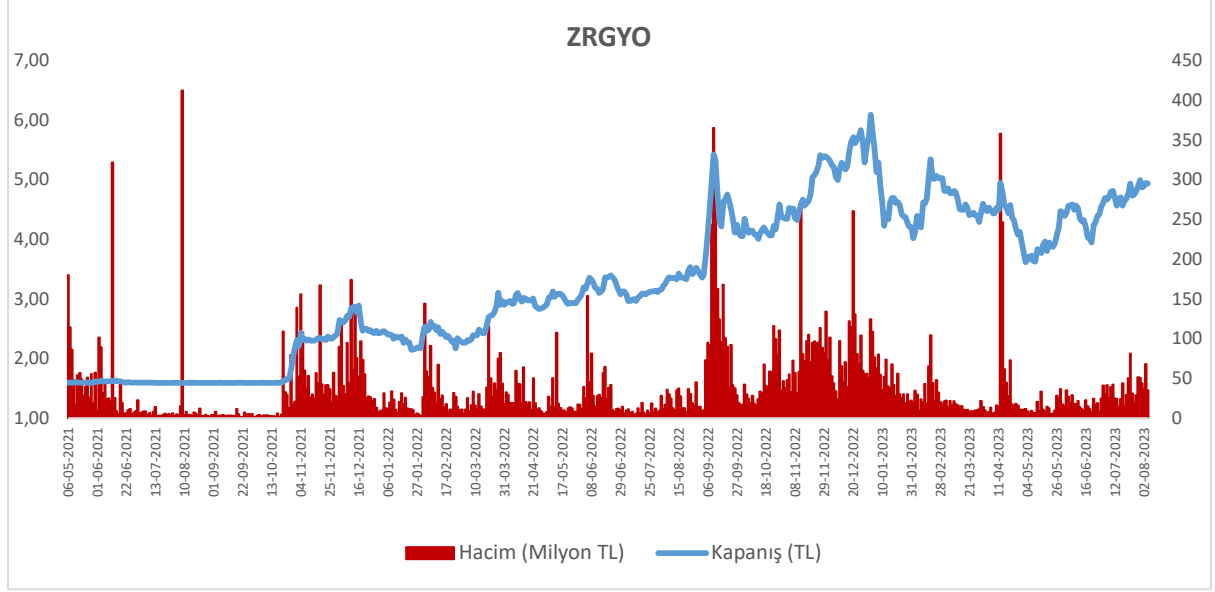
Finansal Borçlar (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	807.094	291.067
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.287.105	810.637
Toplam	2.094.199	1.101.703

Şirketimiz likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere rapor dönemi itibarıyla 2,1 milyar TL kredi kullanmıştır.

4. Hisse Performansı

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

06.05.2021 – 04.08.2023 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



Hisse senedimizin işlem görmeye başladığı 06.05.2021 tarihi ile rapor tarihi 30.06.2023 arasındaki dönemde %177 oranında değer kazanmıştır. Yılın ilk yarısında gerçekleşen en düşük kapanış değeri 3,62, en yüksek kapanış değeri ise 6,10 seviyesinde gerçekleşmiştir.

	06.05.2021	31.12.2022	30.06.2023	04.08.2023	06.05.2021-04.08.23 Değişim
XU100	1.428	5.509	5.759	7.401	418,3%
XGMYO	571	2.099	1.834	2.357	312,5%
ZRGYO	1,60	5,72	4,43	4,94	208,8%

Şirketimizin piyasa değeri yılın ilk yarısı sonu itibariyle 20,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30.Haz.23	31.Ara.22	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%	97%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	2%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	2%	1%	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	11%	6%	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 sınırlamalarına uyum sağlanmıştır.

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

Sivas İli, Merkez İlçesi, Pulur Mahallesi'nde yer alan, tapunun 6059 ada, 1 parselinde kayıtlı 1.233,46 m² yüzölçüme sahip gayrimenkul, banka şubesi ve konut olarak projelendirilmek üzere satın alınmıştır.

2. Şirket Aleyhine Açılan / Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük 8 adet davamız bulunmaktadır.

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesine eklenen fıkralara ilişkin "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" 12.05.2023 tarih ve 32188 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.