

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

**HAZİRAN 2022**  
**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 2022 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 5 Ağustos 2022 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, 5 Ağustos 2022

## **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 - 30.06.2022 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	<a href="http://www.ziraatgyo.com.tr">www.ziraatgyo.com.tr</a>
Elektronik Posta Adresi	<a href="mailto:info@ziraatgyo.com.tr">info@ziraatgyo.com.tr</a>

### Vizyon

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

### Misyon

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

### Strateji

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

### 3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

30.06.2022 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%
<b>Toplam</b>		<b>4.693.620.000</b>	<b>100,00%</b>

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

### 4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

Esas Sözleşme'nin 15.maddesi gereği, 01.01.2022-30.06.2022 tarihleri arasında 14 Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

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

30.06.2022 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.195.334 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 ilk yarı hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

## 7. Komiteler

### Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

### Denetim Komitesi

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

Komite 6 aylık dönemde 2 defa toplanmış olup, Yönetim Kurulu'na 2 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

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

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek

risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 6 aylık dönemde 3 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](http://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

2021 yılında yıllık %11 büyüme kaydederek son 10 yılın en yüksek büyüme performansını gösteren Türkiye ekonomisi, 2022 yılının ilk çeyreğinde de özel tüketim talebindeki canlılığa bağlı olarak yıllık %7,3 büyüyerek güçlü performansını sürdürmüştür.

Büyümede, yılın ilk çeyreğinde enflasyon beklentilerindeki bozulmanın etkisiyle öne çekilen tüketim talebinin ve güçlü ihracat performansının etkili olduğunu görülmüştür.

İmalat PMI Haziran ayında 48,1 olarak gerçekleşmiştir. Eşik değer olan 50'nin üzerinde ölçülen tüm rakamların sektörde iyileşmeye işaret ettiği anket sonuçlarına göre, Mayıs ayında 49,2 olarak ölçülen manşet PMI Haziran'da 48,1'e gerileyerek Türk imalat sektörünün performansında yavaşlamaya işaret etmiştir. Söz konusu yavaşlama 2020 yılının başındaki ilk Covid-19 dalgasından bu yana en belirgin düzeyde gerçekleşerek üst üste 4 ay ivme kaybı sergilenmiştir. Hem girdi

maliyetleri hem de nihai ürün fiyatlarındaki artış ortalamaların üzerinde kalmış; girdi fiyatlarındaki yükselişte ham madde ve enerji maliyetlerindeki artışın yanı sıra döviz kurlarındaki olumsuz seyir etkili olmuştur.

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 %3,3 oranında azalarak 93,6 değerini almıştır. Bu değer, Mayıs 2021'den bu yana en düşük seviyede gerçekleşmiştir. Bu dönemde diğer tüm alt endeks değerlerinde belirgin düşüş görülürken, İnşaat Sektörü Güven Endeksi ise %1,7 oranında artarak 83 olarak gerçekleşmiştir. En belirgin düşüş oranı %6,2 ile Tüketici Güven Endeksinde görülmüştür.

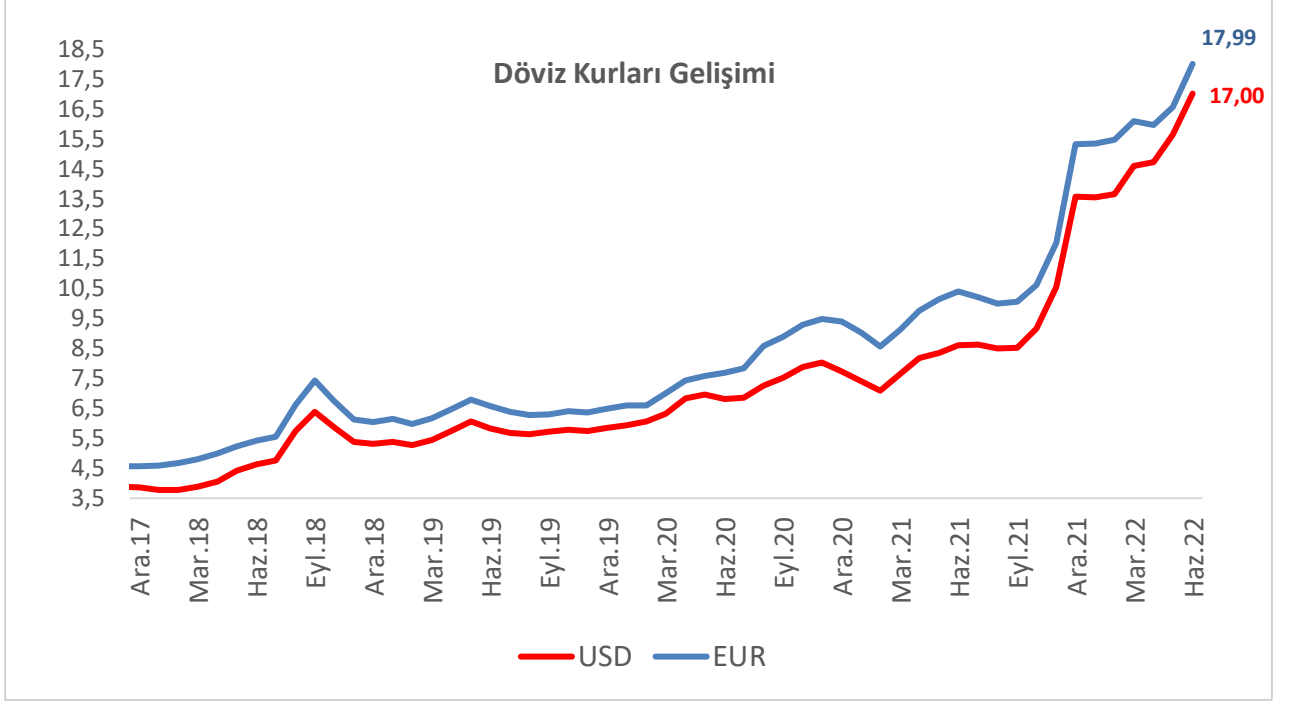
2021 yılının son çeyreğinde uygulamaya konulmuş olan "yüksek büyüme, düşük cari açık" odaklı "Türkiye Ekonomi Modeli" politikası kapsamında, bu yılın ikinci çeyreğinde de ekonomi yönetimi tarafından yeni makro ihtiyati tedbirler açıklanmıştır.

Bireylerin tasarruflarını Türk Lirası varlıklarda tutmasının teşvik edilmesi ve yatırımcı tabanının genişletilmesi amacıyla, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından Haziran ayında Gelire Endeksli Devlet İç Borçlanma Senedi (GES) ihraç edilmiştir.

TCMB, TP varlıklara yönelik talebi arttırmak için YP mevduat için tesis edilen zorunlu karşılıklara uygulanan %1,5 seviyesindeki komisyon oranının %5'e yükseltilmesine karar verirken, bankaların YP yükümlülüklerine karşılık TCMB nezdinde bulunduracağı TL cinsinden menkul kıymet tesisinde menkul kıymetlerin değerinin TCMB tarafından hesaplanacağını bildirmiştir. TCMB ayrıca, TÜFE'ye endeksli varlıkların iskonto oranını %30'dan %50'ye çıkarırken, bankalar arası para piyasası işlemleri için %45 olan DİBS teminat bulundurma koşulunu da %50 olarak güncellemiştir.

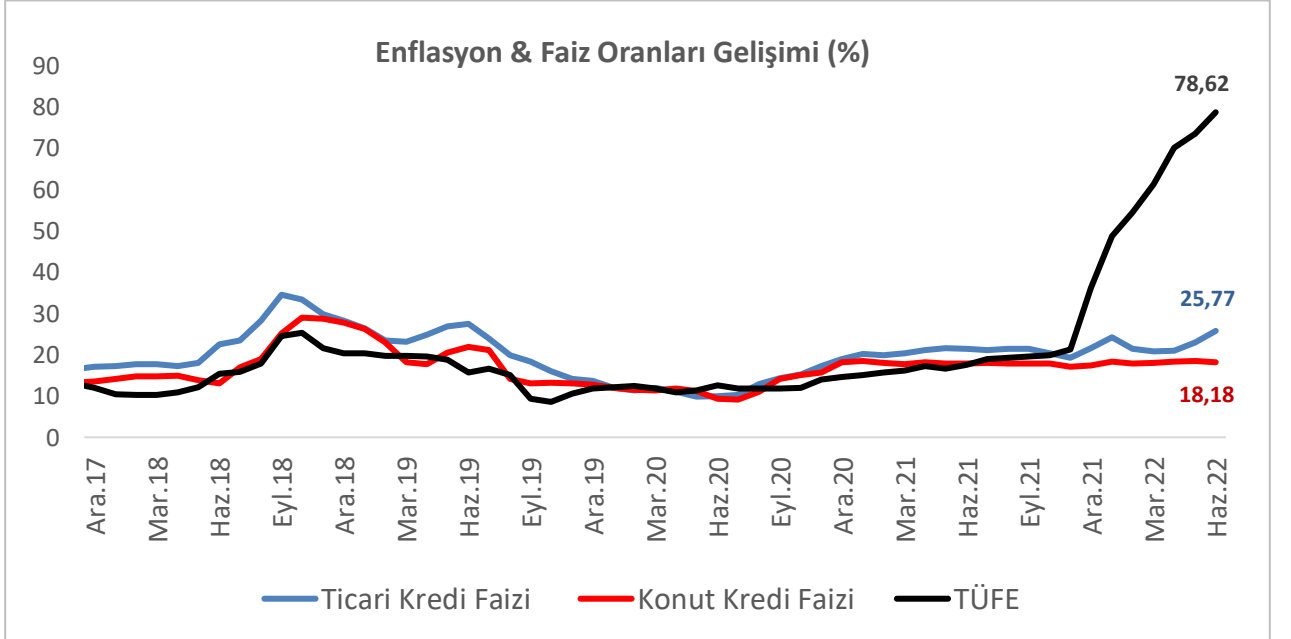
BDDK ise hem Türkiye Ekonomi Modeli çerçevesindeki selektif kredi yaklaşımını hem de finansal istikrarı desteklemek amacıyla 24 Haziran 2022 tarihinde aldığı kararla, bağımsız denetime tabi şirketlerin bankalardan kredi kullanabilmesini sahip oldukları belli bir tutarın üzerindeki yabancı varlıkları TL'ye çevirmeleri şartına bağlamıştır. BDDK ayrıca, yurtdışı yerleşiklerle türev işlem gerçekleştirmesi halinde kullanılacak olan TL ve yabancı para ticari kredilere %500 risk ağırlığı uygulanmasına karar vermiştir. Yapılan bir diğer düzenlemeyle de, vadeli ve vadesiz mevduat faizlerinden sağlanan gelir ve kazançlara indirimli uygulanan stopaj oranlarının süresini, 31 Aralık tarihine kadar uzatmıştır. Açıklanan verilere göre, Haziran sonu itibarıyla Kur Korumalı Mevduat hacmi ise 1 trilyon TL'yi aşmıştır.





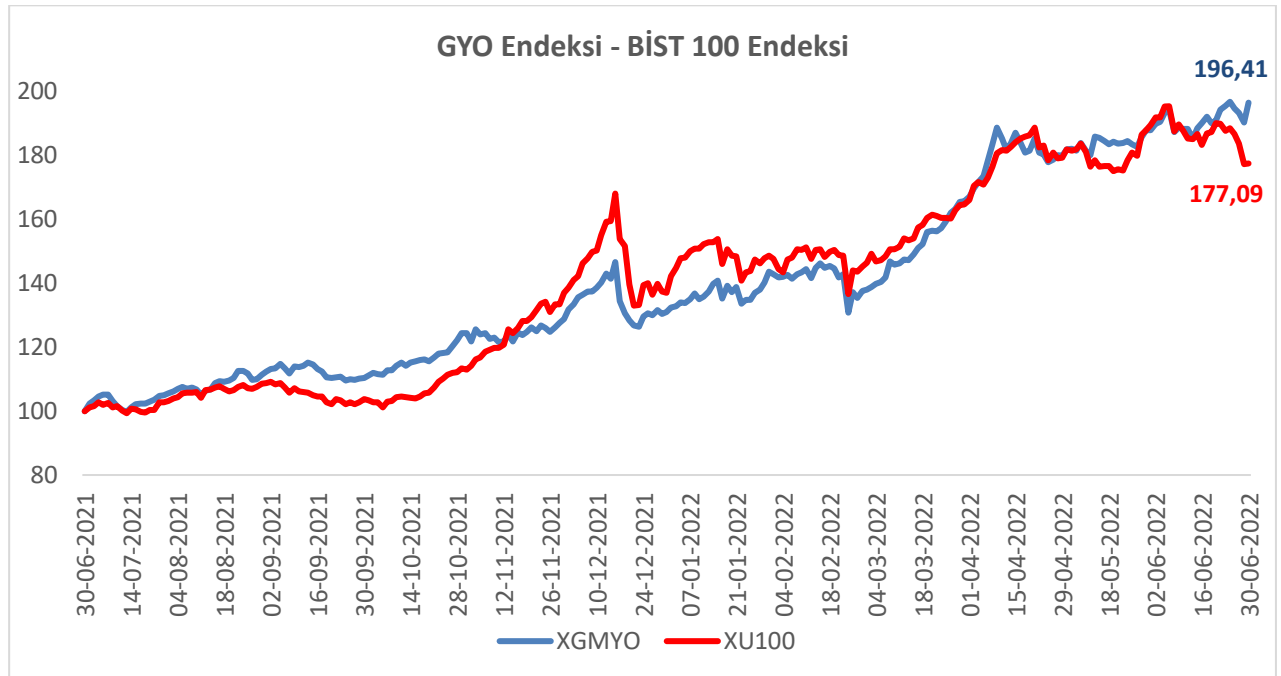
2021 yılını 13,25 TL ile kapatan dolar kuru, yılın ilk yarısında 17 TL seviyesine yükselmiştir. Sepet kur ise 17,50 TL olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı Ocak-Haziran döneminde ihracat %20 artışla 126 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece yılsonu için belirlenen 250 milyar dolarlık ihracat hedefinde ilk 6 aylık hedefler tutturulmuştur. Ocak - Haziran döneminde yapılan ithalat da %40,6'lık artışla 177,2 milyar dolar olmuştur. Bu dönemde ihracatın ithalatı karşılama oranı %71 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret açığı, geçen yılın aynı dönemine göre %184,3 yükselerek 8,2 milyar USD düzeyine ulaşmıştır.

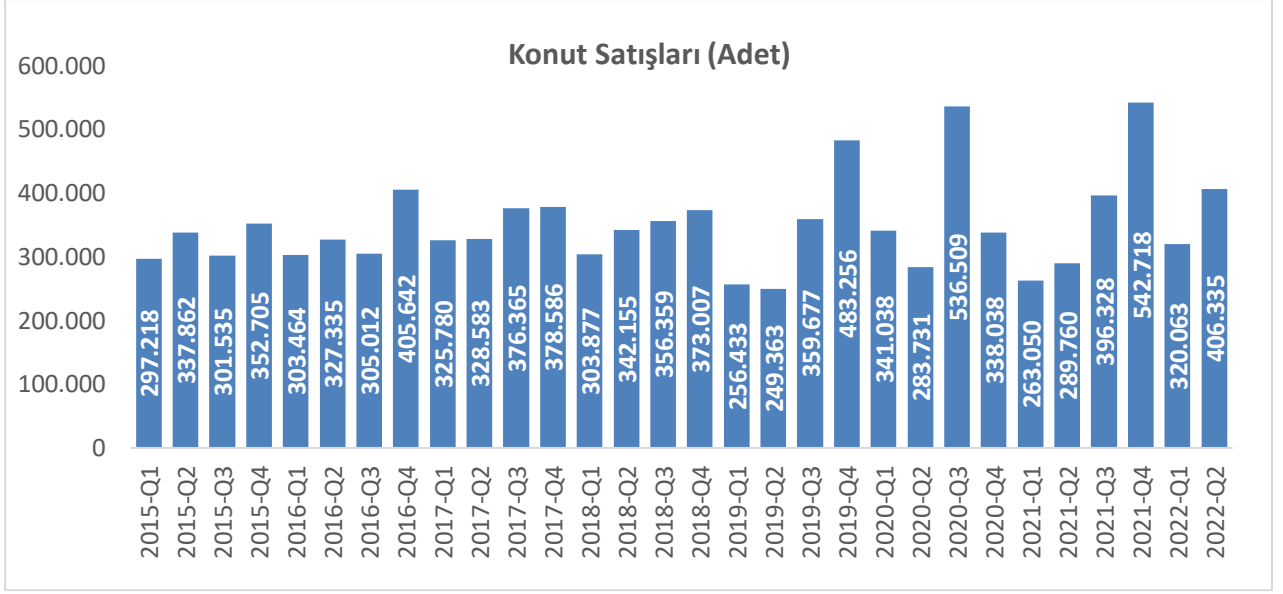


2022 yılının ilk yarısında TÜFE artışı %42,35'e ulaşırken, yıllık TÜFE Haziran ayında %78,62 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yılın ilk 6 ayında fiyatlar genel seviyesindeki yükselişin %61,68'e ulaştığı YİÜFE enflasyonu da yıllık bazda %138,31 düzeyine ulaşmıştır. Böylece, TÜFE ile Yİ-ÜFE arasındaki makas 59,7 puan düzeyine çıkmış ve TÜFE üzerindeki maliyet baskısının devam ettiğine işaret etmiştir.

TCMB 23 Haziran'da gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %14 seviyesinde bırakmıştır. Toplantı tutanaklarında büyümedeki olumlu performans vurgulanırken, cari işlemler dengesinde turizm kaynaklı iyileşmelere rağmen enerji fiyatlarından kaynaklanan risklerin devam ettiği belirtilmiştir. Enflasyonda gözlenen yükselişte, jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışları ile gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki artışların etkili olmaya devam ettiği ifade edilmiştir. Bu süreçte, tüm politika araçlarının Türk Lirası varlıkların desteklemesi için kullanılacağına altı çizilmiştir.



BİST 100 endeksi son bir yıllık dönemde %77 artış gösterirken, XGMYO endeksi %96 artarak daha yüksek bir performans sergilemiştir. 2022 yılının ilk yarısında ise BİST 100 endeksi %29 değer kazanırken XGMYO %50 değer kazanmıştır.

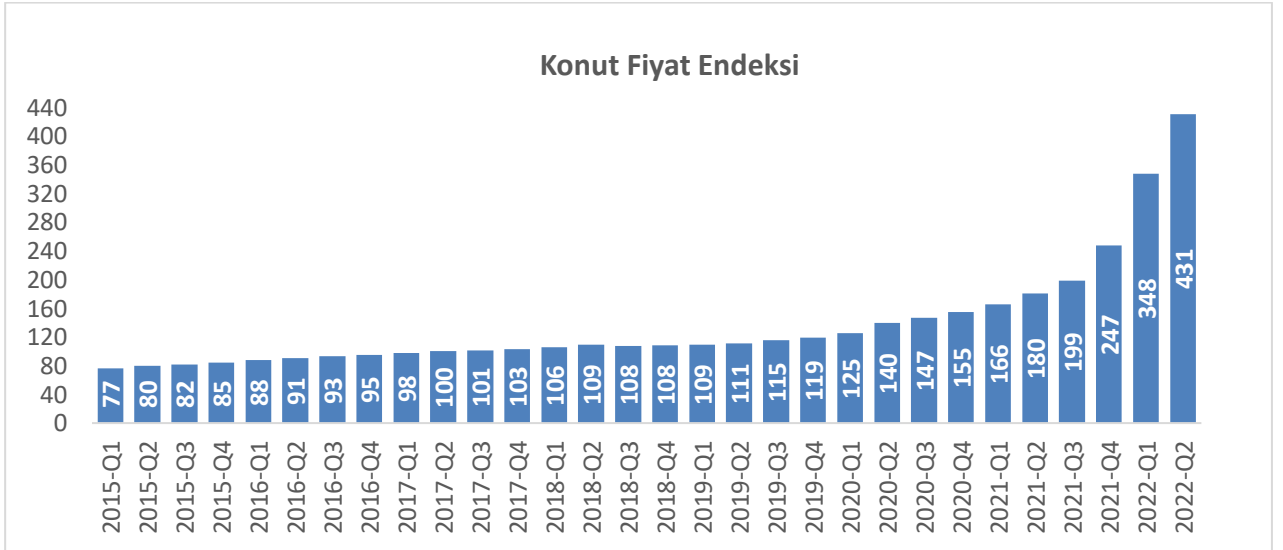


Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,4 artışla 726.398 adet olarak gerçekleşmiştir. Haziran ayında konut satışlarında İstanbul'un 27.998 adet ve %18,6 ile en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 13.303 adet ve %8,8 pay ile Ankara, 8.243 adet ve %5,5 pay ile İzmir izlemektedir.

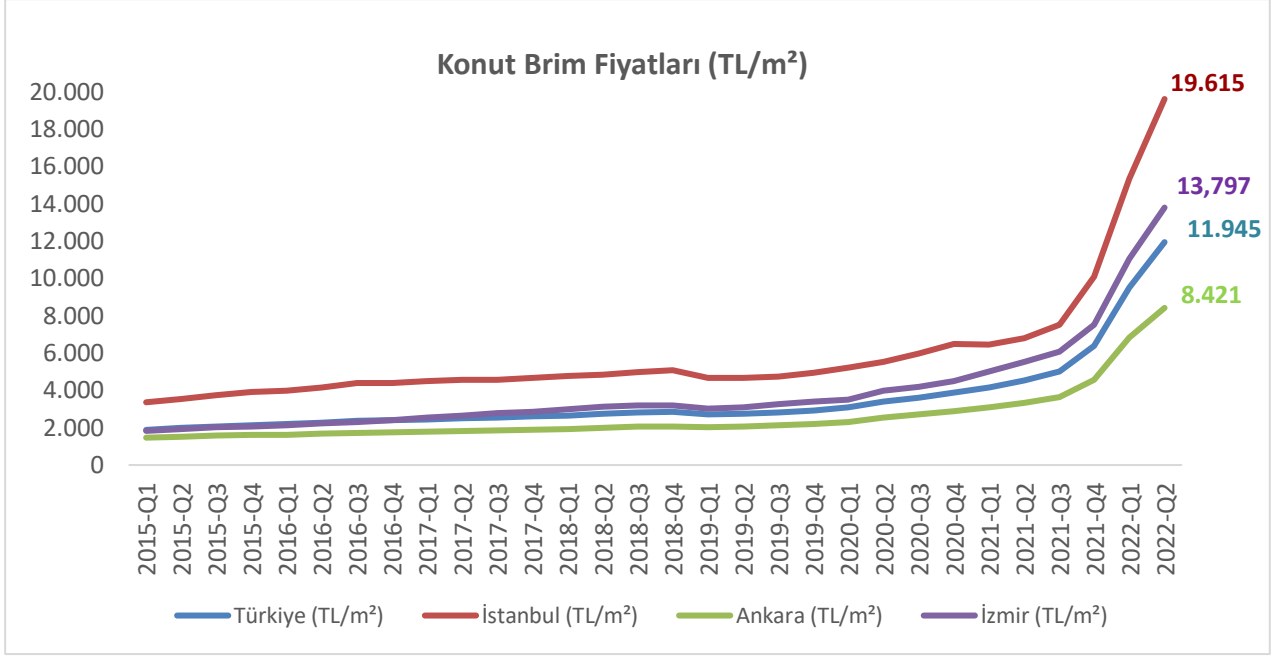
Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %27 olarak gerçekleşmiş ve Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %63,5 artışla 170.317 adet olmuştur.

Yeni konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %29,7 olurken, ikinci el konut satışlarının payı %70,3 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 artışla 208.451 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışının toplam konut satışları içindeki payı ise %5,7 olurken, ilk sırayı 3.906 adet konut satışı ile İstanbul almıştır.



2022 yılı Mayıs ayında konut fiyatları bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %145,5, reel olarak %41,1 önceki aya göre ise %12,4 oranında artmış ve endeks değeri 431'e ulaşmıştır.



2022 yılının Mayıs ayında birim konut fiyatları metrekare bazında, Türkiye genelinde yılsonuna göre %87,4 artarak 11.945 TL, İstanbul'da %94,3 artarak 19.615 TL, Ankara'da 84,4% artarak 8.421 TL, İzmir'de %83,8 oranında artarak 13.797 TL olarak gerçekleşmiştir. Fiyatlardaki yükseliş eğiliminin artan maliyetler sebebiyle devam etmesi beklenmektedir.

Türkiye ofis sektörü, ülkemizin Rusya ile Ukrayna arasında devam eden savaş ortamında hem jeopolitik konumunun avantajı hem de üstlendiği arabuluculuk rolü itibarıyla olumlu yönde etkilenmiştir. Gerek operasyon yönetimi gerekse de yatırım amacıyla artan yabancı yatırımcı talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir.

Etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hâlâ tercih edilmektedir. Ofis mekânlarında niteliği ön plana çıkararak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayan, çalışanlara etkin kullanım alanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

2022 yılı sonunda tamamlanması beklenen ve Ziraat Finans Kuleleri ile en büyük paydaşı olduğumuz İstanbul Finans Merkezi'nde yaşamın 2022 yılı son çeyreğinde başlaması beklenmektedir. Böylece yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacak olan 1,5 milyon metrekare ofis arzının pazara katılması öngörülmektedir.

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, 2021 yılında açılan 4 yeni alışveriş merkezi ile birlikte Türkiye genelinde 453 AVM ve yaklaşık 14 milyon metrekare kiralanabilir alanla hizmet vermektedir. Bu rakamın %37'sini İstanbul oluştururken, %12 ile Ankara ve %6 pay ile İzmit, İstanbul'un gerisinde kalmaktadır. İnşaat halindeki 30 alışveriş merkezinin tamamlanmasıyla 900 bin metrekare daha kullanılabilir alan açılacak olan sektörde, 2024 sonu itibarıyla arzın 14,9 milyon metrekare seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Ciro Endeksi 2022 yılı Mayıs ayında, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %358,3 oranında artarak 857 puana yükselmiştir.

AVM’lerde pandemi sonrası önemli bir dönüşüm yaşanmakta; bu bağlamda AVM konsepti değişen insan hayatını yönetmek üzere yeniden kurgulanmaktadır. Artık AVM’lerde paylaşımlı ofisler, elektrikli scooter park alanları ve ihtiyaç üzerine günlük ve saatlik kiralanabilen araçlarla daha sık karşılaşılmaktadır. Açık alanı fazla, kapalı alanlarda ise yeşille iç içe rahat oturma alanları olan, sorumlu tüketimle ilgili aksiyonlar alan, su ve enerji tasarrufu bilinciyle hareket eden, atıkların minimize edildiği AVM’ler insanlar tarafından daha fazla tercih edilmeye başlanmıştır.

Kaynakların sorumlu tüketimine yönelik 2. el kiralama ve ödünç alma mağazaları, e-ticaret ve dijital dönüşümle birlikte gelişen kentsel lojistik alanları, kolay teslim ve iade noktaları sayesinde, mağaza karması da her AVM’de birbirinin benzeri olmaktan çıkarak, bulunduğu lokasyonda ihtiyaçlara uygun olarak tasarlanmış konseptlere dönüşmektedir.

Perakende ve e-ticaret öncülüğünde, lojistik depolara olan talebin giderek artması ile lojistikteki güçlü büyüme devam etmektedir. Kaliteli lojistik depo arzının kısıtlı olması, e-ticaret ve perakende sektöründen kiracıların kiralama taleplerini karşılayamaması nedeniyle kira rakamları hem dolar hem de TL bazında artış göstermiştir. Önümüzdeki dönemde de kira artışının devam etmesi beklenmektedir.

2022 yılı Ocak - Mayıs döneminde Türkiye’ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %207,1 artışla 12,7 milyon olarak gerçekleşmiştir. Bu rakamlar Rusya – Ukrayna savaşına rağmen 2022 yılı için belirlenen 42 milyon turist ve 35 milyar dolar turizm geliri hedefine ulaşabileceğini göstermektedir.

En çok turist gönderen ülkeler sıralamasında bir önceki yılın aynı dönemine göre Almanya %367,2 artış ile birinci, Bulgaristan %334,8 artış ile ikinci, Rusya da %49,4 artış ile üçüncü sırada yer almıştır. Rusya’yı İran ve İngiltere izlemiştir.

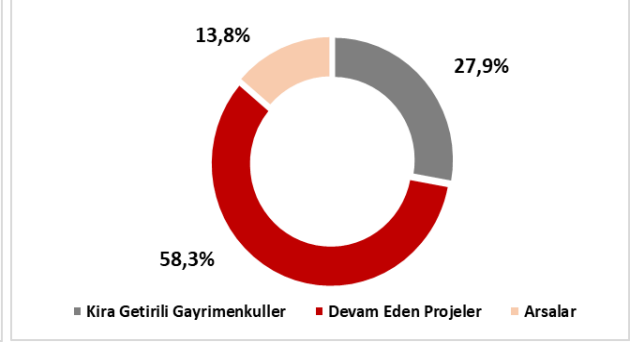
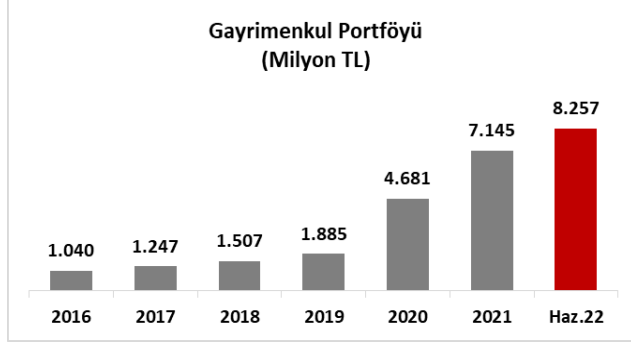
## **2. Portföye İlişkin Açıklamalar**

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.

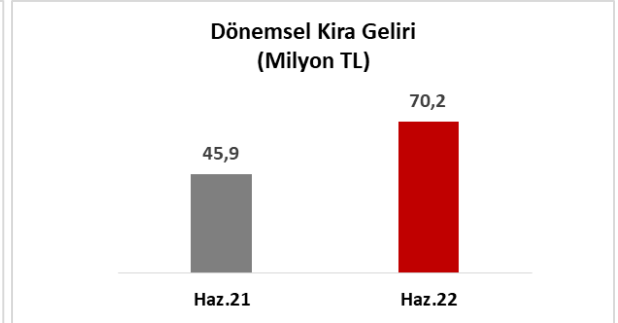
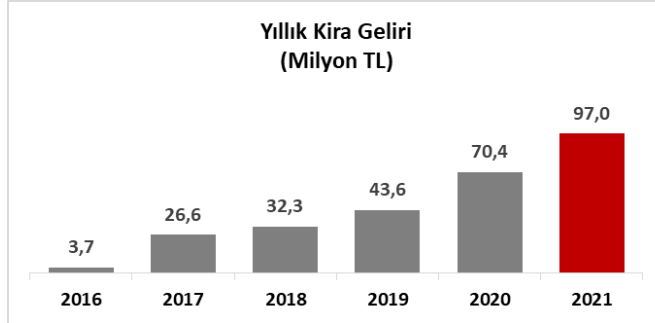
Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO’nun kuruluşundan 30.06.2022 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	Haziran 2022 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	33	2.160	33	2.303	27,9%
Devam Eden Projeler	14	3.897	13	4.817	58,3%
Arsalar	2	1.088	3	1.137	13,8%
<b>TOPLAM</b>	<b>49</b>	<b>7.145</b>	<b>49</b>	<b>8.257</b>	<b>100%</b>



Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2021 yılsonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. 2022 yılı Haziran ayında toplam portföy değerine bakıldığında, yılsonuna göre 1,1 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 altı ayında ise 70,2 milyon TL kira geliri elde edilmiş olup, 45,9 milyon TL olan geçen yılın aynı dönemine göre %53 oranında artış gerçekleşmiştir.

**Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller**

Bina Adı	Kiralabilir Alan (m <sup>2</sup> )	2021 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Haziran 2022 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 Next Level Alışveriş Merkezi	32.188	470	507	6,1%
2 Saraybosna Binası	9.009	271	313	3,8%
3 Frankfurt Ofis Binası	2.353	210	241	2,9%
4 Maslak Binaları	15.027	173	173	2,1%
5 Beyoğlu Binası	4.304	158	158	1,9%
6 Bahçekapı Binası	3.170	81	81	1,0%
7 Bahçekapı Postane Cad. Binası	1.998	65	65	0,8%
8 Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)*	5.640	64	0	-
9 Beyazıt Binası	1.926	63	63	0,8%
10 Cağaloğlu Tarihi Bina**	3.748	-	62	0,8%
11 Ankara Okul Binası	11.282	56	56	0,7%
12 Şanlıurfa Otel Binası***	11.247	-	56	0,7%
13 Taksim Binası	2.080	43	43	0,5%
14 Beşiktaş Binası	1.408	40	40	0,5%
15 Kadıköy Rıhtım Binası	2.887	34	34	0,4%
16 Cağaloğlu Binası	1.480	37	37	0,4%
17 Alsancak Binası	2.765	34	36	0,4%
18 Yenişehir Binası	3.361	34	34	0,4%
19 Galatasaray Binası	1.302	33	33	0,4%
20 Mecidiyeköy Binası	2.230	30	30	0,4%
21 Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	2.168	30	30	0,4%
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	0,3%
26 Antalya Binası	2.782	21	21	0,3%
27 Erzurum Binası	7.045	20	21	0,3%
28 Adakale Binaları****	2.610	20	0	-
29 Kahramanmaraş Binası	3.075	17	14	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 Tünel Binası	418	6	6	0,1%
34 Karamürsel Binası	679	5	5	0,1%
35 Çankaya Binası	528	5	5	0,1%
<b>TOPLAM</b>	<b>160.892</b>	<b>2.160</b>	<b>2.303</b>	<b>27,9%</b>

\*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.

**Tablo 2: Projeler**

Proje Adı	Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	2021 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Haziran 2022 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 İstanbul Finans Merkezi	431.041	3.450	4.464	54,0%
2 Karaköy	3.965	95	95	1,2%
3 Çağaloğlu Tarihi Bina*	3.748	62	-	-
4 Şanlıurfa**	11.247	53	-	-
5 Erenköy	9.961	52	55	0,7%
6 Efes	4.921	47	47	0,6%
7 Kadıköy- Osmanağa	1.530	35	35	0,4%
8 Kartepe Natamam Otel	25.164	33	33	0,4%
9 Altunizade	4.577	18	18	0,2%
10 Cebeci	2.358	17	17	0,2%
11 Bodrum	881	15	15	0,2%
12 Kordon-Konak***	1.872	-	15	0,2%
13 Fethiye	1.730	13	13	0,2%
14 Bayrampaşa	889	5	5	0,1%
15 Saruhanlı	3.389	4	4	0,0%
<b>TOPLAM</b>	<b>507.273</b>	<b>3.897</b>	<b>4.817</b>	<b>58,3%</b>

\* Çağaloğlu 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.

\*\*\* 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 <sup>2</sup> )	2021 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Haziran 2022 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 Bayraklı	79.745	679	679	8,22%
2 Levent	6.298	408	408	4,94%
3 Eyüpsultan*	3.521	-	50	0,60%
<b>TOPLAM</b>	<b>89.564</b>	<b>1.088</b>	<b>1.137</b>	<b>13,8%</b>

\* 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 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde A, B ve C bloklarda yer alan dükkân ve konutlardan oluşmaktadır. A blokta 179 adet, B blokta 121 adet ve C blokta 180 adet olmak üzere toplam 480 adet bağımsız bölümden oluşan projede 61 adet konut ve 9 adet işyeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılında 3 adet konut nitelikli, 2022 yılı ilk yarısında ise 5 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. 4 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. 22.200,55 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmış olup, projenin inşaatı tamamlanmıştır.

### **3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar**

Şirketimiz'in 2021 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 05.04.2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 4. maddesi ile "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. Maddesi, III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ndeki değişiklikleri yansıtabilecek şekilde 05.04.2022 tarihli Olağan Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda 14.04.2022 tarihinde tâdil edilmiştir.

Şirketimizin 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesiyle edinmiş olduğu ve Peşin Ödenmiş Giderler/ Verilen Avanslar hesabında izlediği, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, 458 ada 24 parselde kayıtlı yüzölçümü 12.027,72 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) tarafından geliştirilen ofis ve alışveriş merkezinden oluşan İstanbul Kayaşehir Karma Projesi'nin, Şirketimiz'e ait olan ve 76 bağımsız bölümden oluşan Alışveriş Merkezi'nin İsra Group İnşaat A.Ş.'ye satılmasına ilişkin 10.05.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

12.10.2021 tarihinde üzerinde proje geliştirmek üzere satın alınan Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi, Cumhuriyet Meydanı adresinde yer alan, tapununun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı, 835,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa nitelikli gayrimenkule ilişkin olarak; Ziraat Bankası şube hizmet alanı ve konut olarak tasarlanan ve toplam inşaat alanı 3.389 m<sup>2</sup> olan proje için yapı ruhsatı alınmış olup, yeni bina yapım işi ihalesi tamamlanmış ve projeye başlanmıştır.

### **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 yürütmektedir. Şirketimiz Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun %100'üne sahiptir.

#### **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.

#### **Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.**

Konkur İnşaat'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla 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	CAĞALOĞLU/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	BURHANİYE/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	CAĞALOĞLU 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 IHLAMUR 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 komitelerinin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur.

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

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

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

## D. FİNANSAL DURUM

### 1. Konsolide Mali Tablolar

<b>VARLIKLAR (Bin TL)</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	22.147	607.345
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	10.768	4.405
<i>Stoklar</i>	24.286	46.009
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4.253	4.875
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	26.687	26.712
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>88.141</b>	<b>689.347</b>
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	1.179	653
<i>Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar</i>	119.622	119.622
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	8.256.876	7.144.690
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	11.056	10.701
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	369.274	399.496
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	0	0
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	381.358	279.389
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>9.139.365</b>	<b>7.954.551</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>9.227.506</b>	<b>8.643.897</b>

<b>YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<i>Borçlanmalar</i>	136.160	3.562
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	375.457	216.077
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	123.859	9.840
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	0	0
<i>Karşılıklar</i>	276	170
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	221	0
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	30.646	41.638
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>666.620</b>	<b>271.287</b>
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	2.195.715	890.360
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	177.256	133.783
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	1.335.832	1.335.832
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	-1.227	-1.227
<i>Dönem Net Kârı veya Zararı</i>	159.690	1.320.242
<b>Özkaynaklar</b>	<b>8.560.886</b>	<b>8.372.610</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>9.227.506</b>	<b>8.643.897</b>

<b>GELİR TABLOSU (Bin TL)</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Hasılat	256.842	82.517
Satışların Maliyeti (-)	129.845	38.272
<b>Brüt Kar</b>	<b>126.997</b>	<b>44.245</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	24.861	14.668
Pazarlama Giderleri (-)	1.028	1.976
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.149	8.080
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	3.698	776
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>100.559</b>	<b>34.905</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar	0	1.583
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>100.559</b>	<b>36.488</b>
Finansman Gelirleri	60.017	41.088
Finansman Giderleri (-)	604	4.071
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>	<b>159.972</b>	<b>73.504</b>
Dönem Vergi Gideri (-)	82	0
Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri	-200	-911
<b>Dönem Kârı</b>	<b>159.690</b>	<b>72.594</b>

## 2. Likidite Yönetimi

<b>Likidite Yönetimi (Bin TL)</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Vadeli mevduat	13.449	602.159
Vadesiz mevduat	8.632	5.162
Diğer	65	24
<b>Toplam</b>	<b>22.147</b>	<b>607.345</b>

## 3. Finansman Kaynakları

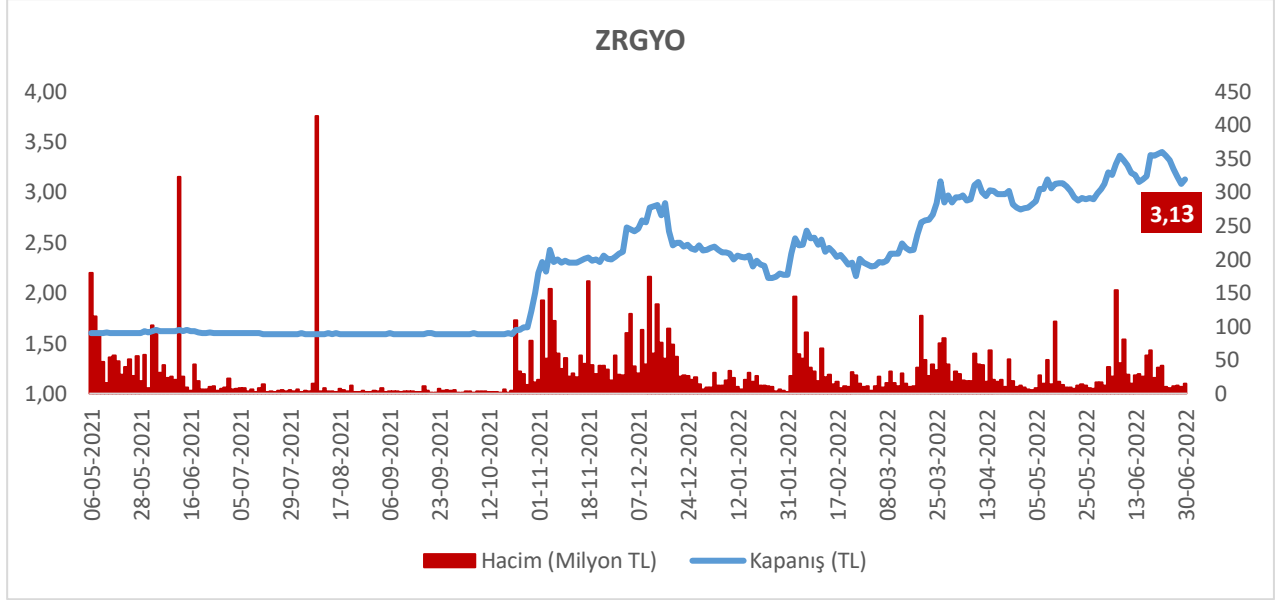
<b>Finansal Borçlar (Bin TL)</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.298	0
Uzun Vadeli Borçlanmalar	100.879	0
<b>Toplam</b>	<b>132.177</b>	<b>0</b>

Şirketimiz likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere rapor dönemi itibarıyla 132 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 – 30.06.2022 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



	06.05.2021	30.06.2022	Değişim
XU100	1.428	2.405	68%
XGMYO	571	1.081	89%
ZRGYO	1,60	3,13	96%

Hisse senedinin işlem görmeye başladığı 06.05.2021 tarihi ile rapor tarihi olan 30.06.2022 tarihleri arasındaki dönemde BİST 100 endeksi %68 değer kazanırken, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %89 oranında yükselmiştir. Ziraat GYO hisse senedi ise daha yüksek bir performans göstererek %96 oranında değer kazanmıştır. Dönem içinde görülen en düşük değer 1,59, en yüksek değer 3,40 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz 14,7 milyar TL piyasa değeri ile sektörde ilk sıradaki yerini korumuştur.

## 5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30.Haz.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)	92%	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	2%	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.