

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:
Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:
Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2019/2018 Değ.	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2020/2019 Değ.
	31.Ara.18	31.Ara.19		31.Ara.20	
VARLIKLAR					
Dönen varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.260.199	128.264.013	10078%	30.497.497	-76%
Ticari alacaklar	56.068	-	-	2.356.900	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	56.068	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	2.356.900	-
Diğer alacaklar	0	145.826	-	582.592	300%
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	-	145.826	-	582.592	300%
Stoklar	0	0	-	91.339.193	-
Peşin ödenmiş giderler	62.773.162	62.807.371	0,1%	1.908.667	-97%
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	72.245	72.523	0,4%	-	-

- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	62.700.917	62.734.848	0,1%	1.908.667	-97%
Diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	413%	11.729.256	-78%
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	413%	11.729.256	-78%
Toplam Dönen Varlıklar	74.505.261	244.634.231	228%	138.414.105	-43%
Duran varlıklar					
Diğer alacaklar	0	0	-	2.232.263	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	2.232.263	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	87.779	109.060.982	124145%	115.371.102	6%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	1.885.398.445	25%	4.681.482.102	148%
Maddi duran varlıklar	3.919.727	4.583.101	17%	669.750	-85%
Maddi olmayan duran varlıklar	22.414	39.192	75%	46.817	19%
Peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	12%	385.548.733	5%
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	12%	385.548.733	5%
Ertelenmiş vergi varlığı	0	1.895.421	-	1.772.627	-6%
Diğer duran varlıklar	0	0	-	110.365.854	-
Toplam Duran Varlıklar	1.840.644.950	2.368.775.007	29%	5.297.489.248	124%
TOPLAM VARLIKLAR	1.915.150.211	2.613.409.238	36%	5.435.903.353	108%

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2019/2018 Değ.	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2020/2019 Değ.
	31.Ara.18	31.Ara.19		31.Ara.20	
KAYNAKLAR					
Kısa vadeli yükümlülükler					
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	143%	201.480.849	-63%
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	143%	201.480.849	-63%
Ticari borçlar	50.905	16.014.237	31359%	61.483.358	284%
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	20.363	-	69.579	242%
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	50.905	15.993.874	31319%	61.413.779	284%
Diğer borçlar	-	-	-	13.684	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	-	13.684	-
Ertelenmiş Gelirler	-	25.234.922	-	29.651.955	18%
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	25.234.922	-	24.809.041	-2%
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	-	-	-	4.842.914	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	94.088	-	171.201	82%
Kısa vadeli karşılıklar	24.973	7.631.843	30460%	10.233.590	34%
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	24.973	50.159	101%	99.702	99%

Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 2019 yılı son çeyreğinde aynı ve 1.000.000.000 TL nakdi sermaye artırımını planı çerçevesinde tek ortak Ziraat Bankası tarafından gerekli onayların alınması ve sermaye artışının tescil edilmesine kadar olan dönemde nakdi sermayenin avans olarak kullanılabılmesine imkân tanınmıştır. Bu çerçevede 2019 yılında 160.000.000 TL sermaye avansı kullanılmış olup, yapılan hakediş ödemeleri sonrası yılsonu itibariyle ilgili nakit ve benzerleri hesabında 128.264.013 TL bakiye kalmıştır.

Yapılacak yatırım hakediş ödemelerinde kullanılmak üzere, 2020 yılı son çeyreğinde TCMB faiz artırım kararı öncesinde maliyet avantajından faydalanmak için, 17 Mayıs 2021 vadeli 200.000.000 TL kredi kullanılmıştır. Yapılan hakediş ödemeleri sonrası yılsonu itibariyle ilgili hesapta 30.497.497 TL bakiye kalmıştır.

Ticari Alacaklar

2020 yılsonu itibariyle ilgili hesabın bakiyesini oluşturan tutarın tamamı kira alacaklarından oluşmakta olup, 1.683 bin TL'si Ziraat İşletme Yönetimi'nin, 673 bin TL'si ise Ziraat GYO d.o.o Sarejevo'nun kira alacak tutarıdır.

Stoklar

Stoklar Şirket tarafından satın alınmış konut ve ofislerin satın alım maliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket 17 Ağustos 2017 tarihinde, APG İnşaat Yatırım A.Ş. ile, mülkiyeti APG İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan, İstanbul/Kartal'da henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi sitesinde yer alan A, B ve C bloklarında toplam 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup, proje 20 Haziran 2020 tarihinde proje teslim alınmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Rota Mavi Evleri'nde geriye toplam 7.479 m²'lik 91 adet konut ve 5 adet dükkân stoğu kalmıştır.

Şirket 10 Temmuz 2020 tarihinde İstanbul, Göztepe Pırlanta Sitesindeki 61 adet konut, 9 adet işyeri olmak üzere toplamda 8.152 m²'lik bağımsız bölümü stoklarında muhasebeleştirmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Pırlanta Sitesi'nde geriye toplam 2.870 m²'lik 3 adet konut ve 9 adet dükkân stoğu kalmıştır.

Stoklar mali tablolarımızda maliyet değeri ile net gerçekleştirilebilir değerden düşük olanı ile izlenmektedir. Bu kapsamda, 2020 yılsonu itibariyle yapılan değerlendirme sonucuna göre; Göztepe Pırlanta Sitesinde 3.620.975 TL, Kartal Rota Mavi Sitesinde ise 109.000 TL olmak üzere toplam 3.729.975 TL Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı ayrılarak mali tablolara yansıtılmıştır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Gonca Sok. No: 27
Etiler (Kuşluk Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 274970 Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

141

Peşin Ödenmiş Giderler

İstanbul, Kartal Rota Mavi Sitesi projesine ilişkin alım bedeli 2018 ve 2019 yılında peşin ödenmiş giderler kaleminde sınıflanmışken, söz konusu projenin 2020 yılında tamamlanarak tapu devrinin sağlanması ve satışa sunulması ile birlikte bu kalemden çıkılarak stoklar kalemine sınıflanmıştır.

Söz konusu hesabın 2020 yılsonu bakiyesi 1.864.638 TL olup, ilgili tutarın 1.211.641 TL'si Next Level AVM kiracılarına ödenen yatırım destek bedeli olup, kira süresi boyunca amortisman yoluyla giderleştirilmektedir, kalanı peşin ödenen sigorta poliçeleri primleridir.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar kalemi, Şirket'in 2018-2020 dönemindeki yoğun yatırım harcamaları nedeniyle ödediği faturalardaki KDV alacaklarından kaynaklanmaktadır.

2019 yılında 53.417.021 TL olan diğer dönen varlıklar kalemindeki KDV tutarı, 2020 yılsonunda 11.729.256 TL'ye düşmüş olup, bu bakiye içerisinde yer alan devreden KDV tutarı vade kırılımı esas alınarak duran varlıklarda sınıflandırılmıştır.

Duran Varlıklar

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

İlişkili taraflara "Diğer Alacaklar" kaleminde yer alan 2.232.263 TL tutarındaki bakiye, Ziraat GYO'nun %50 hisse sahibi olduğu Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'den olan alacaktan kaynaklanmaktadır.

Bu tutarın 2.023.263 TL'si Konkur İnşaat'ın paylarının Hulusi Necati Kurlmel'den devir alınması sonucunda eski ortak Hulusi Necati Kurlmel tarafından emlak vergisi ödemesi için Konkur İnşaat'a borç verilen alacağın da pay devri ile Ziraat GYO'ya devredilmesinden kaynaklıdır.

Kalan tutar 209.000 TL ise, 7256 sayılı Kanun kapsamında taksitlendirilen ve Konkur İnşaat A.Ş. adına Ziraat GYO (%50 hisse oranında) tarafından ödenen emlak vergisine ilişkin tutardır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Şirket 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin paylarının %50'sini satın almıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından lisanslanan bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından her yılsonunda değerlendirilmekte olup, 31 Aralık 2019 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı 1.885.398.445 TL'dir.

Ayrıca Şirket'in 2020 yılı içerisinde gerçekleştirilen aynı ve nakdi sermaye artışı ile; hâkim ortak Ziraat Bankası tarafından 1.886.279.500 TL değerindeki gayrimenkul 2020 yılı Temmuz ayı içerisinde portföye dahil edilmiş olup, bu tutarın 1.782.594.000 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemine, geriye kalan kısmı ise stoklar kalemine kaydedilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM
EMENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 271100
Vuk. Mukellefler V.D. 998 010 4594



Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Jun 2020

31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	531.731.376	572.780.447	2.803.172.102
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	975.723.184	1.312.617.998	1.878.310.000
Toplam	1.507.454.560	1.885.398.445	4.681.482.102

2020 yılı içinde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan 1.942.203.038 TL tutarındaki girişlerin 1.782.594.000 TL'lik kısmı 2020 Temmuz ayı itibarıyla Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak sermayeye eklenen gayrimenkullerden, 148.577.900 TL'lik kısmı Şirket'in satın aldığı gayrimenkullerden, 11.031.140 TL'lik kısmı ise dönem içerisinde yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 620.934.904 TL'dir (31 Aralık 2019: 57.916.281 TL).

Maddi Duran Varlıklar

24 Ağustos 2020 tarih ve 72/5 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden 15 Eylül 2020 tarihinde Şirket merkezinin de bulunduğu İstanbul ili Kozyatağı binasının satışının yapılması nedeniyle, maddi duran varlıklar kaleminde takip edilmekte olan defter değeri ilgili kalemden tasfiye edilmiştir. 31.12.2020 itibarıyla maddi duran varlıklarda yer alan 669.750 TL demirbaşlardan oluşmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket, 2 Ekim 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ile Nidapark Kayaşehir projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

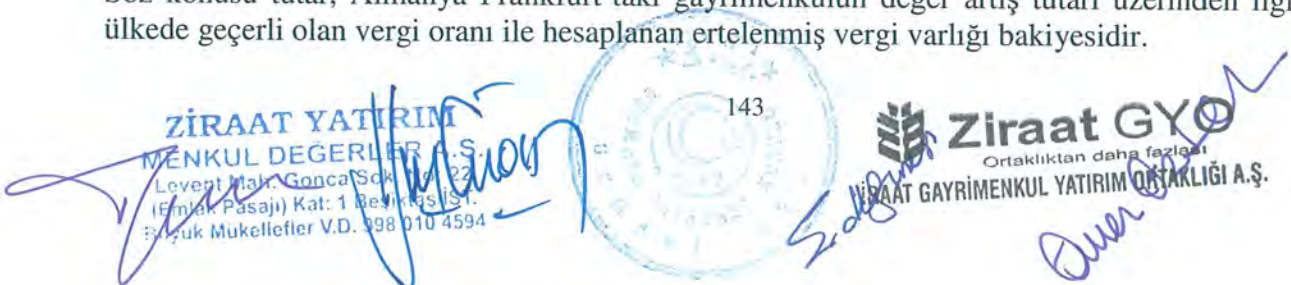
Bu kapsamda, Şirket tarafından söz konusu projelere ilişkin olarak verilen avanslar ilgili kalemdeki bakiyeleri oluşturmakta olup;

- Nidapark Kayaşehir Projesi kapsamında 239.470.663 TL anapara ve buna ilişkin finansman maliyeti,
- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında 75.644.175 TL anapara,
- Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri projesi kapsamında verilen 57.409.842 TL anapara ve finansman maliyeti,

ilgili kalem içerisindeki en büyük bakiyeleri oluşturmaktadır. Anılan bakiyeler 2020 yılında da devam etmektedir.

Ertelenmiş Vergi Varlığı

Söz konusu tutar, Almanya Frankfurt'taki gayrimenkulün değer artış tutarı üzerinden ilgili ülkede geçerli olan vergi oranı ile hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı bakiyesidir.



Paylara ilişkin ihraç primi, net 658.135.984 TL olup, özkaynaklar altında paylara ilişkin primler kaleminde izlenmektedir.

Yabancı Para Çevrim Farkları

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 24.158.160 TL yabancı para çevrim farkı, Şirket'in Bosna Hersek'teki bağlı ortaklığı Ziraat GYO d.o.o Sarejevo'nun Sarajevo Binası'nın KM cinsinden yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin konsolidasyon amacıyla Ziraat GYO'nun fonksiyonel para birimi olan TL'ye çevrilmesinden oluşan çevrim farkından oluşmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2019/2018 Değişim	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2020/2019 Değişim
	31.Ara.18	31.Ara.19		31.Ara.20	
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	46.446.011	44.020.684	-5%	144.637.286	229%
Satışların maliyeti (-)	(1.541.351)	(2.332.608)	51%	(80.445.693)	3349%
Ticari faaliyetlerden brüt kar	44.904.660	41.688.076	-7%	64.191.593	54%
Genel yönetim giderleri (-)	(4.683.835)	(9.581.882)	105%	(16.713.189)	74%
Pazarlama giderleri (-)	(53.448)	(13.292)	-75%	(3.528.370)	26445%
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	92.575.234	105.556.754	14%	320.547.373	204%
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(8.700.500)	-	(10.660.560)	23%
Esas faaliyet karı	132.742.611	128.949.156	-3%	353.836.847	174%
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	1.884.702	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	(37.221)	-	-	310.120	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	132.705.390	128.949.156	-3%	356.031.669	176%
Finansman gelirleri	572.079	167.052	-71%	25.121.551	14938%
Finansman giderleri (-)	(87.678)	(3.892.814)	4340%	(3.113.551)	-20%
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	133.189.791	125.223.394	-6%	378.039.669	202%
Dönem vergi gideri	-	(105.694)	-	(153.210)	45%
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	-	1.895.421	-	(122.794)	-106%
Dönem karı	133.189.791	127.013.121	-5%	377.763.665	197%

** Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş

olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.

Hasılat

Şirket'in 2019 yılı hasılat kazancı içerisinde toplam 43.168.479 TL tutarında kira geliri yer almaktadır. 2020 yılında ise hasılatında önceki yıla göre %229 oranında artış kaydedilmiş olup, 144.637.286 TL tutarındaki hasılatın; 74.243.709 TL'si konut satış gelirlerinden, 63.425.701 TL'si kira gelirlerinden ve 6.967.876 TL'si işletme yönetim gelirlerinden oluşmaktadır.

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Konut satış gelirleri	-	-	74.243.709
Kira gelirleri	32.303.745	43.168.479	63.425.701
Yurtiçi kira gelirleri	32.303.745	41.773.511	55.505.189
Yurtdışı kira gelirleri	-	1.394.968	7.920.512
İşletme yönetim gelirleri	-	416.149	6.967.876
Mevduat faiz geliri	14.142.266	436.056	-
Toplam Hasılat	46.446.011	44.020.684	144.637.286

Şirket kiraya veren sıfatıyla Ziraat Bankası, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, A.Ş., Ziraat İşletme Yönetimi, Ziraat Bank International AG, Ziraat Katılım ve ilişkili olmayan taraflarla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	41.559.202	40.049.335	41.778.087
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	78.597.978	58.919.555	286.257.250
Toplam	120.157.180	98.968.890	328.035.337

Satışların Maliyeti

31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Satılan konut maliyeti	-	-	70.443.363
İşletme yönetim maliyetleri	-	-	7.006.532
Vergi, resim ve harç giderleri	1.303.531	1.551.023	1.548.661
Bakım ve onarım giderleri	72.400	435.414	829.875
Sigorta giderleri	101.332	159.044	373.463
Diğer	64.088	187.127	243.799
Toplam satışların maliyeti	1.541.351	2.332.608	80.445.693

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Gonca Sok. No: 23
Etiler (Pasaajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900
Mükellefler V.D. 098 010 4594



Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Pırlanta Sitesi'nde geriye toplam 2.870 m²'lik 3 adet konut ve 9 adet dükkân stoku kalmıştır.

Bu satışların etkisiyle Şirket'in 2020 yılı satış hasılatında 2019 yılına göre 44 milyon TL'den 144,6 milyon TL'ye önemli bir artış söz konusu olmuştur.

Şirket'in 2019 yılı Hasılat kazancı içerisinde toplam 43 milyon TL tutarında kira geliri yer almaktadır. 2020 yılında ise hasılatın; 74 milyon TL'si konut satış gelirlerinden, 63 milyon TL'si kira gelirlerinden ve 7 milyon TL'si işletme yönetim gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinde yaşanan artış 2020 yılında aynı sermaye artışı ile Şirket portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerden kaynaklanmıştır.

31.12.2020 tarihinde sona eren döneme ait, hasılat tutarının 53.206.476 TL'si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

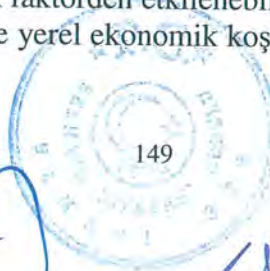
Konsolide-TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflardan kira ve yönetim gelirleri	32.219.745	42.765.063	53.206.476
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	26.595.602	35.825.747	42.757.575
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	2.040.130	1.497.977	1.862.924
Ziraat Bank International AG	-	914.126	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	-	-	2.640.796
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Sigorta A.Ş.	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	276.267	361.679
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	-	710.050	837.366
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	1.800	-
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	994.037	-	-

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler: Türkiye'nin GSYİH düzeyi, harcama düzeyi, hane başına gelir seviyesi, nüfus artışı, kentleşme ve demografik eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi gibi faktörler Türkiye gayrimenkul sektörünü ve dolayısıyla Ziraat GYO'yu etkileyebilmektedir.

Şirket'in gayrimenkullerine ilişkin kira gelirleri, işletme giderleri ve piyasa değerleri aşağıda sayılanlar da dâhil olmak üzere birçok faktörden etkilenebilir:

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler,

ZİRAAT YATIRIM
EMENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Levent Mah. Gönec Sok. No: 22
Etiler/Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 27090
Mevk. No: 349800104594



Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazla
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Düzenleyici otoritelerin gayrimenkul veya gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörlerine ilişkin politikalarındaki değişiklikler,
- Çevre, imar, kadastro, finansman, sigorta, vergi vb. ile ilgili konularda mevzuat ve uygulama değişiklikleri,
- Genel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki artış ya da değer kaybı,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanın beklenenden düşük kalması.

Küresel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizlere ek olarak jeopolitik riskler Türkiye’de de finansal piyasalarda dalgalanma yaşanmasına ve bu da Şirket’in gelirlerinin etkilenmesine neden olabilir.

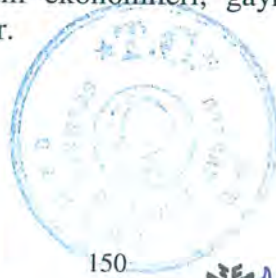
Şirket’in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullardan etkilenmesi nedeniyle, bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler operasyonel maliyet kalemlerinde de artışa neden olabilir.

Ayrıca genel olarak gayrimenkul sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz, talebin ve buna paralel olarak fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektörde olduğu gibi Şirket’in de gerek portföy değerinin gerekse yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından elde edeceği gelirlerinin etkilenmesi söz konusu olabilir.

2020 yılında COVID-19 salgını nedeniyle kapanan ekonomilerin etkisiyle küresel ticaret, yılın ikinci çeyreğinde ciddi ölçüde küçülmüş ve küresel iktisadi faaliyette rekor seviyede daralmalar yaşanmıştır. Bu gelişmeler, küresel finans piyasalarını olumsuz etkilemiş ve dalgalanmalara neden olurken risk iştahında da ciddi bir azalma yaşanmıştır. Bunun en önemli yansımaları, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarındaki azalma ve söz konusu ülkelerin para birimlerinde de ciddi değer kayıpları olarak görülmüştür.

2020 yılının üçüncü çeyreğinde alınan önlemlerin kademeli olarak kaldırılmasıyla küresel ekonomide tekrardan bir toparlanma olsa da salgında başlayan ikinci dalga küresel ekonomiye dair belirsizlikleri canlı tutmaktadır. Başta Amerikan Merkez Bankası (FED) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) yetkilileri olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından yapılan açıklamalar, küresel ekonomide ve finansal piyasalarda aşırı oynaklıklar ve belirsizlikler ciddi oranda azalana kadar genişlemeci para ve maliye politikalarının devam etmesi yönündedir. 2021 yılının ilk çeyrek dönemini yaşadığımız bu günlerde COVID-19 salgını ile ilgili endişeler ve pandemi hala devam etmekte olup, etkili aşı ve/veya tedavi bulunmasına ilişkin çalışmalar tüm dünyada devam etmektedir. Bu nedenle COVID-19 salgınında yeni dalgaların ortaya çıkması ve bu nedenle küresel bazda ekonomilerin tekrar kapanma ihtimali, buna bağlı olarak da iktisadi faaliyetin yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının azalma ihtimali önümüzdeki döneme yönelik en temel riskler arasındadır. Pandeminin devam etmesi ve/veya ileride karşılaşılabilecek muhtemel mutasyon/yeni salgınların görülmesi tüm ekonomileri, gayrimenkul sektörünü ve Şirket gelirlerini negatif yönde etkileyebilecektir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sancı Sok. No: 32
Finanç Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900 / Mükellefler V.D. 908 010 4594



150

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazla
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.