

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, 1.173.405.000 nominal TL değerinde 1.173.405.000 adet pay satarak, elde edilen gelir ile özkaynağını artıracaktır. Sermaye artırımını yoluyla elde edilecek kaynağın kullanım yeri İzahname'nin 28.2 numaralı maddesinde açıklanmaktadır.

Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri ve aynı zamanda Konsorsiyum Üyesi olarak görev alan Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Konsorsiyum Lideri ve Şirket arasında herhangi bir doğrudan sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Lideri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ve aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halka arza aracılık edecek diğer Konsorsiyum Üyeleri de halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer Konsorsiyum Üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Şirket ile Fiyat Tespit Raporu'nu hazırlayan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. halka arza ilişkin sunulan Fiyat Tespit Raporu hazırlama için ücret elde edecektir.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı ile Şirket arasında halka arza ilişkin Hukukçu Raporu hazırlanması ve halka arz hukuk danışmanlığı yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşma haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde edecektir.

Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına

bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket ile gayrimenkul danışmanı olarak görev yapan Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. ile Şirket arasında gayrimenkul danışmanlığı kapsamındaki çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşma haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. Şirket'e sunduğu gayrimenkul danışmanlık hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul ilgili pazarında işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 4 Mart 2021 tarihinde başvuruda bulunulmuştur.

Halka arzın tamamlanması, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görebilmesi, Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I nolu bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.



26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:
Yoktur.

26.5.1. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Halka Arz Teşvikleri

Halka arz teşvikleri uygulanması Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin ("MKK") 10 Aralık 2010 tarih ve 532 nolu "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde MKK aracılığı ile gerçekleştirilecek ve teşviklerin uygulanmasında MKK kayıtları baz alınacaktır.

Geri Alım Taahhüdü

Halka arz talep toplama sürecinin sonunda Şirket'in paylarını almaya hak kazanan yatırımcılara Ziraat GYO'nun hâkim ortağı Ziraat Bankası tarafından 12.04.2021 tarih ve 11/14 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden "Geri Alım Taahhüdü" verilmektedir.

"Geri Alım Taahhüdü" ile Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 33 gün süre ile şirket paylarını aralıksız ellerinde tutan yatırımcılar, bu payların tamamını Ziraat GYO'nun hâkim ortağı Ziraat Bankası'na 1,63 TL fiyat üzerinden geri satma hakkına sahip olacaktır.

Şirket'in hâkim ortağı Ziraat Bankası tarafından verilen taahhüt kapsamında söz konusu geri alım taahhüdü halka arz edilen payların %100'ü için ve sadece bu paylarla sınırlı olmak üzere geçerli olacaktır.

Geri alım taahhüdünden yararlanmak isteyen yatırımcılar ellerindeki Ziraat GYO paylarını, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı günden itibaren 33 gün süreyle aralıksız olarak hesaplarında tutmaları durumunda, söz konusu süre boyunca hesaplarında gün sonunda bulunan en düşük Şirket pay miktarını pay başına 1,63 TL ile Ziraat Bankası'na geri satma için başvuruda bulunabileceklerdir.

Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasını takip eden 33 günlük sürenin sona erdiği gün (eğer 33 günlük sürenin sona erdiği gün işlem gününe denk gelirse Borsa İstanbul Pay Piyasası işlem saatlerinden sonra) Ziraat GYO ve/veya Ziraat Yatırım, 3 (üç) iş günü süreli geri alım başvuru süresinin başladığını ve payların geri alınmasına ilişkin pay sahipleri tarafından doldurulması gereken talep formunu özel durum açıklamasıyla KAP üzerinden yayınlacaktır. KAP açıklamasına müteakip geri alım taahhüdünden yararlanmak isteyen yatırımcıların, KAP duyurusunu takip eden 3 (üç) iş günü içerisinde işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan aracı kuruluşlara geri alınmasını talep ettikleri pay miktarını belirten talep formu ile iade taleplerini ileterek başvuruda bulunmaları ve talebi alan aracı kuruluşların da iade taleplerini MKK'nın ilgili ekranları üzerinden sisteme girmeleri gerekmektedir. Halka arzda müşterek hesaptan Ziraat GYO payı alan yatırımcılar, her bir müşterek hesap sahibi için hesaptaki payı oranında başvuru yapacaktır.

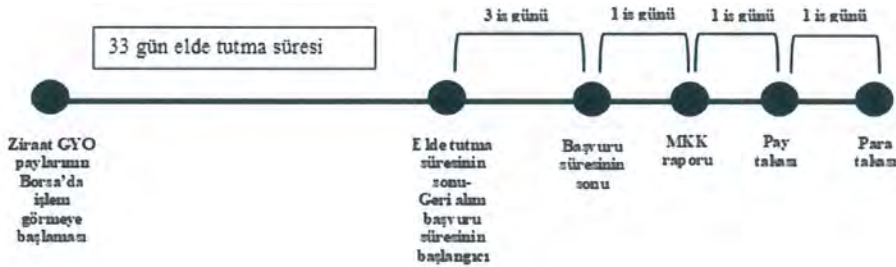
Geri Alım Taahhüdü teşvikinin uygulaması, MKK'nın 10 Aralık 2010 tarih ve 532 nolu "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde, MKK aracılığıyla gerçekleştirilecek ve teşvikin uygulanmasında MKK kayıtları baz alınacaktır. Söz konusu programın uygulanmasında işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) sayılı

maddede yer alan yetkili kuruluşlar rol alacak ve MKK nezdindeki başvuru ekranına yatırımcı talebinin girişini gerçekleştireceklerdir. Tüm başvurular MKK tarafından konsolide edildikten sonra, yine MKK tarafından her bir yetkili kuruluş bazında kabul edilen toplam başvuru miktarını içeren bir rapor hazırlanacaktır.

Taleplerin alındığı 3 (üç) iş gününü takip eden işgünü MKK'nın sisteme girilen talepleri Ziraat Yatırım ile paylaşması beklenmektedir. MKK tarafından paylaşılan listede aracı kurum bazında toplam pay bilgisi yer alacaktır. 3 iş günlük başvuru süresinin dolmasını takip eden iş gününde tüm başvurular MKK tarafından konsolide edilecek ve hazırlanan yetkili kuruluş bazında kabul edilen toplam başvuru miktarını içeren konsolidasyon raporu Ziraat Yatırım'a iletilecektir.

Geri alım taahhüdü kapsamında geri alınacak paylar, MKK tarafından Ziraat Yatırım'a iletilen konsolidasyon raporunun teminini takip eden iş günü içerisinde, yatırımcılara ilişkin başvuruları yapan yetkili kuruluşlar tarafından konsolide olarak, geri alım KAP duyurusunda belirtilecek olan ve Ziraat Yatırım nezdindeki Ziraat Bankası'nın hesabına virman yapılacaktır. Geri alınan paylara ilişkin, geri alım fiyatı ile geri alım taahhüdüne konu pay adedinin çarpılması neticesinde elde edilen konsolide parasal tutar ise Ziraat Yatırım tarafından Ziraat Bankası hesabından pay virmanını takip eden iş günü içerisinde, yetkili kuruluşlara virman yolu ile aktarılacaktır. Geri ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, aracı kuruluşlara yapılacak ödemeler bir sonraki iş günü yapılacaktır. Geri alım taahhüdü ile ilgili sürede virman yapılmayan payların karşılıkları ödenmeyecektir.

Yetkili kuruluşlar, kendisine konsolide olarak gönderilen geri alınan payların karşılığı olan parasal tutarı kendisi üzerinden başvuru yapan yatırımcıların hesaplarına aktaracak olup, söz konusu tutarların yatırımcı hesaplarına aktarılması, ilgili yetkili kuruluşların sorumluluğunda olacaktır.



27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:
a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 25 Şubat 2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca;

(i) Herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmayacağına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağına

(ii) Bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmayacağına, bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ne veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına,

(iii) Bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağına,

(iv) Yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık ya da bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasının sağlanacağına, dair taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Ziraat Bankası 12.04.2021 tarih ve 11/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Ziraat GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıkları tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, maliki olduğu (geri alım taahhüdü kapsamında ve/veya VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 25/3 gereği verilen taahhüt kapsamında alınabilecek paylar hariç olmak üzere) Ziraat GYO paylarını Borsa İstanbul'da satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnemeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair suretle tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde bedelli sermaye artışı, satış veya halka arz yapmayacağını, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul A.Ş.'ne veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapmayacağını, yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceğini taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Ziraat Bankası 12.04.2021 tarih ve 11/14 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca Ziraat GYO paylarının (geri alım taahhüdü kapsamında ve/veya Tebliğ madde 25/3 gereği verilen taahhüt kapsamında alınabilecek paylar hariç olmak üzere) Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca,

- i. Maliki olduğu Ziraat GYO paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını,

- ii. Söz konusu payların kısmen ya da tamamen Pay Tebliği'nin ilgili hükümlerine uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Sermaye Piyasası Kurulu'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve
- iii. Borsa dışında satılan payları satın alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını

taahhüt etmiştir.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket halka arzdan brüt 1.877.448.000 TL gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 21.063.828,02 TL ve halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,018 TL olacağı tahmin edilmektedir. Şirket'in halka arzdan elde edeceği net gelirin 1.856.384.171,98 TL düzeyinde olacağı öngörülmektedir.

SPK Kurul Ücreti*	1.525.426,50 TL
MKK Üyelik Ücreti	108.771,60 TL
Hukuk Danışmanlığı	59.000,00 TL
Aracılık Komisyonu	9.856.602,00 TL
Danışmanlık Komisyonu**	7.122.165,92 TL
Reklam Pazarlama Giderleri	1.622.500,00 TL
Diğer Giderler	769.362,00 TL
Genel Toplam	21.063.828,02 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	1.173.405.000
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,018 TL

* $(1.173.405.000/1000*1) + ((1,60-1)*1.173.405.000)/10.000*5)$

**Ziraat Yatırım danışmanlık ücret, Yatırım Finansman Fiyat Tespit ücreti ile JLL sektörel danışmanlık ücreti dâhil edilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 0810000990000104594



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

Temizlik Ekipmanları, Araç Yönlendirme Sistemleri, Mimari ve İç Mimari İşleri ile Peyzaj” işlerinden oluşmaktadır. 40 ve 46 katlı iki kule ve 431.041 metrekare toplam inşaat alanlı projenin ilerleme seviyesi 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %43,52’ye yükselmiştir. Kule-1’de 38. kat, Kule-2’de 37. kat döşemesi tamamlanmıştır. Dış cephe kaplamaları, mekanik, elektrik, ince işler ve asansör imalatları devam eden projenin, 30.11.2021 tarihi itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

- **Karaköy / İstanbul Projesi**

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 parselde kayıtlı, “Arsası Olan Bina” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 623 metrekaredir. Ziraat GYO’ya devir öncesinde taşınmazın restorasyon çalışmalarına Ziraat Bankası tarafından başlanmıştır. Taşınmaz, zemin güçlendirme işleri tamamlanmış ve ek binanın cepheleri askıya alınmış halde, aynı sermaye olarak Şirket’e devredilmiştir. Yüklenicisi Rena İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 20 Temmuz 2020’de, 3964 metrekare alana sahip binanın taşıyıcı sisteminin yenilenmesi, restorasyonu ve tadilat-onarımına yönelik imzalanan sözleşmesine göre işlerin toplam bedeli 35.853.453 TL’dir. Duvar kaplamaları söküm çalışması devam eden binada, iki cephede kurulacak çelik askı sisteminin temeli yapılmış olup, ilerleme seviyesi %1,16’dır. Projenin, 20.07.2022 tarihi itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

- **Cağaloğlu / İstanbul Projesi**

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, “Bahçeli Ziraat Bankası Binası” nitelikli ve tarihi eser tescilli gayrimenkulün yüzölçümü 996,95 metrekaredir. Bitişindeki mülkiyeti Şirket’e ait 33 ada, 22 parseldeki Cağaloğlu Binamız ile bir bütün oluşturacak şekilde, toplam 3748 metrekare alana sahip otel ve işyeri projesi geliştirilmektedir. Proje dosyasının Koruma Kurulu’na onaylatılması için ön başvurular yapılmıştır. Mimari projenin, 2021 yılı Haziran ayı itibari ile tamamlanması planlanmakta olup, Kurul onayı sonrasında uygulama proje ve keşifleri hazırlanacaktır. Tahmini yapım maliyetinin 39.354.000 TL olacağı öngörülmektedir.

- **Erenköy / İstanbul Projesi**

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.186,98 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılarak, 9961 metrekare toplam inşaat alanlı “Dükkân ve Konut” projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. Yüklenici Kaan Ayyıldız İnşaat A.Ş. ile 26.624.477 TL bedelli yapım işi sözleşmesi 29.01.2021 tarihinde imzalanmış olup, projenin 26.05.2022 tarihi itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

- **Alsancak / İzmir Projesi**

İzmir ili, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 395 metrekare olan arsanın 248/300 hissesi Ziraat GYO’ya, 52/300 hissesi Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ne aittir. Hissedar ve Ziraat GYO arasında imzalanan sözleşme ile bedeli hissedarlarca karşılanmak kaydıyla projelendirme ve inşaat yapım işlerinin Ziraat GYO tarafından yaptırılması konusunda anlaşma sağlanmıştır. 3014 metrekare toplam inşaat alanlı “Dükkân ve Konaklama Tesisi” niteliğindeki proje; 2 bodrum, zemin, 7 normal ve çatı kattan oluşmaktadır. Diğer

hissedara ait bölüm Dükkân, kalan bölümler ise banka şube hizmet alanı ve konaklama tesisi olarak tasarlanmıştır. Hızlı ilerlenmesini teminen; projenin iki etapta (Kaba ve İnce İşler) inşa edilmesi planlanmıştır. 3.840.000 TL bedelli “Kaba İnşaat İşİ” 31 Ocak 2020 tarihinde tamamlanmıştır. 10.049.000 TL bedelli “İnce işler“ Evo Mob. Hır. Dek. İnş. Taah. Müt. Otom. San. ve Tic. Ltd. Şti. yükleniminde devam etmektedir. İnce işlerin ilerleme seviyesi, 31 Aralık 2020 itibarıyla %84,02’e yükselmiştir. Nisan 2021 tarihi itibarıyla tamamlanma derecesi %95 olup, işin kabulü yapılacaktır.

- **Efes - Konak / İzmir Projesi**

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 624 metrekare olan arsa üzerindeki gayrimenkul 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 4760 metrekare alana sahip mevcut yapıda bodrum, zemin ve batar katların bir bölümünde şube hizmet alanı, geriye kalanında ise 45 odalı, 81 yataklı otel projesi geliştirilmiştir. Yüklenicisi Otto 312 Tasarım Danışmanlık İnş. Tic. Ltd. Şti. ile 30 Ekim 2020 tarihinde, 11.248.000 TL bedelli yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 31 Ekim 2021 olup, güçlendirme ve tadilat işleri kapsamında söküm ve moloz nakil işleri devam etmektedir.

- **Yenimahalle / Ankara Projesi**

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.885 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde yer alan bina, riskli yapı kapsamında yıkılmıştır. Bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşan proje, 5413 metrekare inşaat alanlı 42 adet bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Yüklenicisi Birinci İnşaat Mühendislik Temizlik Gıda Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 20 Ağustos 2020 tarihinde 10.764.000 TL bedelli yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 19 Ağustos 2021 olup, proje ilerleme oranı % 21,65 seviyesindedir. Dördüncü kat betonarme kalıp imalatlarına başlanan projede mekanik, elektrik imatları ile ince işler devam etmektedir.

- **Kahramanmaraş Projesi**

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 699,67 metrekaredir. Gayrimenkul üzerinde bulunan bina yıkılmış ve yeni bina projesi geliştirilmiştir. Proje, toplam 3075 metrekare alana sahip 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat olarak planlanmıştır. Yüklenici Mülazımoğlu İnşaat ve San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 8.810.000 TL bedelli yapım sözleşmesi 2 Ocak 2020 tarihinde imzalanmış ve iş bitim tarihi 26 Nisan 2021 tarihi olarak belirlenmiştir. Proje ilerleme seviyesi, 31 Aralık 2020 itibarıyla %42,65’e yükselmiştir. Bina dış cephe kaplamaları, asansör işleri, mekanik ve elektrik tesisat işleri devam etmektedir.

- **Kadıköy - Osmanağa / İstanbul Projesi**

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parselde kayıtlı, “Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 374 metrekare arsa üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza ilişkin olarak, çelik takviyeli iyileştirme, tadilat, bakım ve onarım yapılması kararlaştırılmış olup, bu işlemlerin ilk basamağı olan söküm işlerine başlanmıştır. 1540 metrekare yapı alanına sahip projenin yapım işinin tahmini bedeli 5.000.000 TL, tahmini tamamlanma tarihi 30 Haziran 2021 olarak öngörülmektedir.

270

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Finlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

2) Ziraat GYO; mülkiyetinde bulunan arsa portföyünden aşağıda detayları yer alan Bayraklı/İzmir arsası üzerinde de proje geliştirme çalışmalarına devam etmektedir. Şirket halka arzdan elde edeceği fonun yaklaşık %20'sini geliştirilecek proje için kullanmayı hedeflemektedir.

- **Bayraklı / İzmir Arsası**

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada, 4 ve 8 parselde kayıtlı, yüzölçümü 46.360 ve 33.385 metrekare olmak üzere toplam 79.745 metrekare olan Bayraklı Arsaları, 30 Ekim 2020 günü yaşanan Ege Denizi Depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilmiştir. Bayraklı İlçesi, tüm alt ve üst yapı hizmetlerinden faydalanması, park, yeşil alan, sosyal tesisler gibi belediyecilik hizmetlerinin planlanmış olması ve şehrin merkezinde yer alması nedenleriyle, güvenli konut ihtiyacına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin gözdesi haline gelmiş olup, Ziraat GYO arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmek üzere avan proje çalışması başlatmıştır. İlk etapta 4 nolu parselde, konut, ofis ve ticari dükkânlardan oluşan karma proje geliştirilmesine yönelik hazırlanan avan proje çerçevesinde toplam inşaat alanı 256.800 metrekare ve tahmini maliyet 1.027.200.000 TL olarak öngörülmektedir.

3) Ziraat GYO'nun 31.12.2020 tarihi itibarıyla 201.477.441 TL kısa vadeli borcu bulunmaktadır. Ziraat GYO halka arzdan elde edeceği fonun yaklaşık %15'ini halka arz tarihine kadar oluşacak kredi borçlarının tamamının kapatılması ve işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanmayı hedeflemektedir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31 Aralık 2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır.

Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır.

Sulanma Etkisi (TL)	Taban Fiyattan
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	5.090.557.615,00
Halka Arz Öncesi Pay Sayısı	3.520.215.000,00
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,45
Halka Arz Fiyatı	1,60
Sermaye Artırımı (nominal TL)	1.173.405.000,00
Brüt Halka Arz Geliri	1.877.448.000,00
Halka Arz Masrafları	21.063.828,02

Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.856.384.171,98
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	6.946.941.786,98
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	4.693.620.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,48
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	0,03
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	2,4%
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-0,12
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-7,5%

9.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Halka arzda mevcut ortakların yeni pay alma hakları sınırlandırılacak olup, mevcut ortaklar için sulanma etkisi pozitif 0,03 TL ve %2,4 oranında gerçekleşecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisi negatif 0,12 TL ve -%7,5 seviyesinde oluşacaktır.

Öte yandan, halka arz sonucu sermaye artırımını ile oluşturulan paylardan satılmayan paylar Ziraat Bankası tarafından alınması durumunda söz konusu alım işlemleri halka arz fiyatından gerçekleşeceğinden yukarıda hesaplanan sulanma etkisinde bir değişiklik olmayacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Ziraat Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Danışmanlık ve Aracılık Hizmetleri
MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Jones Lang Lasalle IP, INC	Sektörel Danışmanlık

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.



Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent, İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent, İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2020-31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Burak ÖZPOYRAZ, SMMM Sorumlu Denetçi	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 34357 Beşiktaş/İstanbul	Olumlu

Hukukçu Raporu


İşbu İzahname'nin 8 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Ticaret Unvanı	MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Adresi	Levent Mah. Karanfil Aralığı Sok. No:8 Levent- İstanbul
Telefon	0212-944 58 58
E-posta	info@mclegal.com.tr


Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Sektörel Danışmanlık

İşbu İzahname'nin gayrimenkul sektörüne ilişkin bölümlerinde Jones Lang Lasalle IP, INC tarafından Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanan Gayrimenkul Piyasası Görüş Raporu'ndan yararlanılmıştır.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 23
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 273
Mükellefler V.B. 998 010 4594



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

Ticaret Unvanı	Jones Lang Lasalle IP, INC
Adresi	Maslak Link Plaza, Ayazağa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:3/5 Maslak/İstanbul, 34398
Telefon	0212-35 008 00

Jones Lang Lasalle IP, INC'in bahsi geçen raporun İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e danışmanlık, aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri bağımsız denetim hizmetleri ve sektörel danışmanlık hizmetleri sunan hiçbir taraf, Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Ziraat GYO'nun finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiş olan iş ortaklığının faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Yatırım	32.000.000 TL	16.000.000 TL	50%

Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin ("Konkur İnşaat") ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber, ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapılmıştır. Şirket, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31.10.2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle devralmıştır. Pendik Kurtköy de 291.300.000 TL değerinde 2 adet arsaya sahip olan Konkur İnşaat'ın henüz bir proje çalışması bulunmamaktadır.

Konkur İnşaat'ın özet mali tabloları aşağıda yer almaktadır:

Bilanço (TL)			
DÖNEN VARLIKLAR	107.241	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	11.842.779
Hazır Değerler	2.462	Ticari Borçlar	16.456
Diğer Dönen Varlıklar	104.780	Diğer Borçlar	433.250
		Alınan Avanslar	4.135.854
DURAN VARLIKLAR	42.718.225	Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	7.102.284

274



Maddi Duran Varlıklar	35.616.002	Gider Tahakkukları	154.935
Gelecek Yıllara Ait Giderler	7.102.222	ÖZKAYNAKLAR	30.982.687
		Ödenmiş Sermaye	32.000.000
		Sermaye Yedekleri	0
		Geçmiş Yıl Zararı	-705.354
		Geçmiş Yıllar Karları	107.490
		Dönem Net Karı (Zararı)	-419.449
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	42.825.466	PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI	42.825.466

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görece payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1 Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“Dar Mükellef”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
24.000 TL'ye kadar	15
53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL, fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %20'dir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının d/4 bendi uyarınca, Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak kurulup bu şekilde faaliyet göstermeleri şartıyla gayrimenkul yatırım ortaklıklarının elde ettikleri kurum kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Göncü Sok. No: 27
Emek Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270000
Tic. Sic. No: 270000
Tic. Sic. No: 270000
Tic. Sic. No: 270000

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

- (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve
- (iii) (ii) numaralı alt kırılda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalamaya yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- (i) sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) değişken getirili menkul kıymetler;
- (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve
- (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası

aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,

- (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.



32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirilmez.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

282.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gömbe Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459

Ziraat GYO
Ortaklıktan dolayı faaliyette
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.



33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No.48, Kat.8-9, Kozyatağı-İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.ziraatgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- Esas sözleşme
- Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet Raporları
- Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- Özel Durum Açıklamaları
- Kar Dağıtım Politikası
- Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanaqları



- h) Genel Kurul İç Yönergesi
ı) Gayrimenkul Piyasası Görüş Raporu
i) Fiyat Tespit Raporu

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Finansal Tablo Dönemi	İlan Yeri
01 Ocak – 31 Aralık 2018	www.ziraatgyo.com.tr / KAP
01 Ocak – 31 Aralık 2019	www.ziraatgyo.com.tr / KAP
01 Ocak – 31 Aralık 2020	www.ziraatgyo.com.tr / KAP

35. EKLER

Ek1: Şirket Esas Sözleşmesi

Ek2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

Ek3: Şirket'in 31.12.2018 tarihinde sona eren yıla ilişkin Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

Ek4: Şirket'in 31.12.2019-31.12.2020 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları

Ek5: Şirket'in Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek6: Bağımsız Denetim Kuruluşlarının Sorumluluk Beyanları

Ek7: Değerleme Kuruluşlarının Sorumluluk Beyanları

Ek8: MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu

Ek9: Fon Kullanım Yeri Raporu

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Genca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

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

