

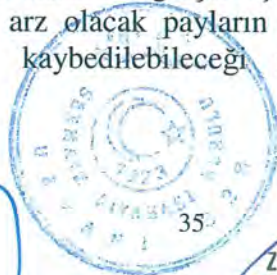
	Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	Asgari /Azami Oran
			(%)	(%)	(%)	(%)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	-	≤10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	79	72	86	≥51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	9	2	≤49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	2	≤49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	-	≤20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/ 1(a)	-	-	-	≤10
7	Borçlanma Sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13	39	4	≤500
8	Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	-	5	-	≤10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	-	5	-	≤10

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka arz olacak paylara yönelik yapılacak yatırımlar çeşitli riskler içermektedir. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce yatırımcıların, aşağıda belirtilen riskler de dâhil olmak üzere, işbu İzahname’de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda belirtilen risklerin gerçekleşmesi durumunda Şirket’in olumsuz etkileneceği ve dolayısıyla halka arz olacak payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcı tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Gonca Sok. No: 32
 (Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

Aşağıda belirtilen riskler tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetimi tarafından esaslı olarak değerlendirilmeyen, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sunum sıralaması olarak düşünülmemelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

a) Kiralama ve kiracılara ilişkin riskler

Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak kira getirili gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket'in hedeflediği kira gelirlerini elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkulleri kiracılara en uygun şartlarda kiralamasına ve söz konusu kiracılarla olan ilişkilerini doğru ve güvenilir bir şekilde düzenleyip yürütebilmesine bağlıdır.

Bu bağlamda;

- Kiracı sayısında düşüş yaşanması,
- Kiranın ekspertiz değerinin altında kalması,
- Rekabetçi kira piyasasının Şirket'in kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi,
- Kiracıların finansal durumlarının bozulması sonucunda kiralarını tam ve zamanında ödeyememeleri,
- Mevcut kiracıların kira dönemi sonlarında kira sözleşmelerini yenilememesi,
- Kiracıların gayrimenkulü tahliyesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,
- Kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması

durumunda Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.

Mevcut kiracıların kira sözleşmeleri sona erdiğinde kira tutarlarını gözden geçirip daha düşük tutarlı yerler aramaları veya kira bedellerinde indirim talep etmeleri Şirket'in kira gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

Bu ve benzeri diğer faktörler, Şirket'in kiraya verdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerinin doluluk oranının düşmesine, kira gelirlerinin azalmasına, yatırım amaçlı gayrimenkullerin piyasa rayicinde potansiyel azalmalara yol açabilir ya da faaliyetlerin sonuçlarını veya mali durumunu etkileyebilir.

b) Olası kâr ve kâr payı tutarının azalması riski

Ziraat GYO'nun elde edeceği kar; kira gelirlerine ve portföyündeki gayrimenkullerin piyasa değerindeki değişikliklere bağlı olup, Şirket'in konsolide finansal tablolarına göre toplam yatırım portföyünün içinde %37,44 paya sahip İUFM Ziraat Kuleleri Projesi inşaatı özelinde yapılacak harcamalara, projenin tamamlanması sonrasında ise bu gayrimenkulden elde edilecek kira gelirlerinin tutarına göre değişkenlik gösterebilecektir.

Bu nedenle Şirket'in gerek mevcut durumda sahip olduğu gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinin gerekse İUFM Ziraat Kuleleri Projesi'nden elde edeceği kira gelirlerinin bugünden öngörülemeyen nedenlerden ötürü yeterli düzeyde gerçekleşmemesi ya da yeteri kadar artış göstermemesi dağıtabileceği kâr payı (temettü) miktarını etkileyebilecektir.

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

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler,
- Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen başka masrafların ortaya çıkması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı oluşacak olası gelir kaybı,
- Gayrimenkul talebinde düşüş yaşanması,
- 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,
- Gayrimenkul fiyatlarındaki artış ya da değer kaybı,
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanılan alanın beklenenden düşük kalması,
- Kira tutarlarının beklenenden düşük kalması,
- Kiracıların finansal durumlarının bozulması sonucunda kiralarını tam ve zamanında ödeyememeleri,
- Kiracıların gayrimenkulü tahliye etmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,
- Kiracıların tercihlerinde yaşanacak değişiklikler,
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve Şirket'in gayrimenkullerinin özelliklerine benzerliği,
- Geliştirme projelerine zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek doğal afetler.

Bu etkenlerden herhangi birinde meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler beklenenden daha yüksek maliyete, ofis kiralama kârlılığının azalmasından kaynaklanan gelir kaybına ya da beklenen düzeyde bir gelirin elde edilememesine neden olabilecektir. Bu durumda Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve karlılığı etkilenebilecektir.

Şirket'in halen kira geliri elde ettiği gayrimenkullerinin bulunduğu lokasyonların ofis bakımından cazibesini kaybetmesi ya da kira artış hızının yavaşlaması veya kira değerinin düşmesi gibi riskler Şirket'in kira gelirleri üzerinde baskı oluşturabilir.

Diğer taraftan, mali tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) ve Vergi Usul Kanunu (Yasal Kayıtlar) düzenlemelerine göre hazırlanıyor olması, her iki düzenlemeye göre dönem net karının farklılık göstermesi, bunun sonucunda kar dağıtımının daha düşük olan kar tutarı üzerinden yapılacak olması kar payı beklentisini olumsuz etkileyebilir.

c) Gelir ve maliyetleri etkileyebilecek makroekonomik riskler

Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkullerden elde ettiği kira gelirin ek olarak yatırım yaptığı para piyasası araçlarından da gelir elde etmektedir. Bu kapsamda, söz konusu araçların piyasalarda yaşanması muhtemel dalgalanmalar sonucunda getiri oranlarının düşmesi ve Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenme riski bulunmaktadır. Küresel bazda yaşanabilecek ekonomik ve

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

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.

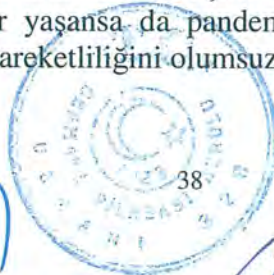
2020 yılında COVID-19 salgını nedeniyle kapanan ekonomilerin etkisiyle küresel ticaret, yılın ikinci çeyreğinde ciddi ölçüde küçülmüş ve küresel iktisadi faaliyette rekor seviyede daralmalar yaşanmıştır. Bu gelişmeler, küresel finans piyasalarını olumsuz etkilemiş ve dalgalanmalara neden olurken risk 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 Merkezi 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.

d) COVID-19 salgını ve pandemi sürecine ilişkin riskler

2019 yılı Aralık ayında, Çin’in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının “Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum” oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye’de COVID-19 vakalarının 2020 yılı Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, COVID-19 salgını sebebiyle Türkiye’de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. COVID-19 salgınından dolayı Şirket alışveriş merkezlerinde ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak etkilenmiştir. Her ne kadar son günlerde aşı ve tedavi sürecine ilişkin olumlu gelişmeler yaşansa da pandemi sürecinin devam etmesi özellikle alışveriş merkezlerindeki müşteri hareketliliğini olumsuz etkilemeye devam etmektedir.

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



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

Şirket portföyünde yer alan Next Level AVM'nin kiralama dâhil her türlü işlemlerinin yönetimi, Şirketin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu çerçevede, Şirket ve Ziraat İşletme Yönetimi arasında kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşme kapsamında; Ziraat İşletme Yönetimi, alt kiracılardan elde ettiği kiralama gelirlerinden, AVM için yapılan ortak giderler ile kendi genel yönetim giderlerini düşerek AVM'nin net gelirini hesaplamakta ve net gelir üzerinden kira bedelini yıllık olarak Şirket'e ödemektedir. Next Level AVM'de, toplam 117 adet mağaza alanı bulunmakta olup, 2020 yılı sonu itibarıyla 85 mağaza faaliyet göstermektedir. AVM'de hizmet veren mağazalarla ciro kirası ve asgari kira yöntemine göre kiralama sözleşmeleri yapılabilmektedir. Ciro kirası yöntemi ile sözleşme yapılan kiracılar, faaliyetlerinden elde ettikleri cironun belirlenen bir oranı esas alınarak AVM yatırımcılarına kira ödemektedirler. Asgari kira yöntemi ile sözleşme yapılan kiracılar için ise, sözleşmesinde kararlaştırılan sabit bir tutar üzerinden kira bedeli belirlenmektedir. Asgari kira yöntemi ile sözleşme yapılan mağazaların kiralama sözleşmelerinde ciro kira oranı da ayrıca belirtilmektedir. Bu sayede, ciroları esas alınarak ciro kira oranı üzerinden yapılan hesaplamada oluşan kira bedelinin, asgari kira tutarını aşması halinde ciro farkı devreye girmektedir.

Şirket; pandemi döneminde kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlamıştır. Bu imtiyazlar piyasa uygulamaları dâhilinde kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dâhil olmak üzere çeşitli şekillerde yapılmaktadır. Bu durumun pandemi süreci bitene kadar Şirket'in kira gelirleri üzerinde baskı oluşturmaya devam etme riski bulunmaktadır.

e) Ziraat Finans Grubu ile olan ilişkili taraf işlemlerine ilişkin riskler

Şirket, Ziraat Bankası ve Ziraat Bankası'nın iştirak ve bağlı ortaklıklarından oluşan Ziraat Finans Grubu içinde yer almaktadır. Ziraat GYO gelirleri içinde önemli bir yere sahip olan kira gelirlerinin büyük bir kısmını Ziraat Finans Grubu şirketlerinden temin etmekte olup, bu işlemlerde herhangi bir değişiklik olmayacağına dair herhangi bir güvence bulunmamaktadır. Şirket'in toplam hasılatı içinde kira gelirlerinin önemli bir payı bulunmaktadır. Şirket'in aylık sabit bedelli 5 yıldan uzun süre kiralama yapması durumunda sözleşme süresinin ilk yıldan sonraki 4 (dört) kira yılında kira bedeli, bir önceki yıl kira bedeline artırımlı ödemenin yapılacağı ay itibarıyla TÜİK tarafından ilan edilecek TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre) değişim oranında artırılarak hesaplanmaktadır. Ancak, Şirket'in tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No:48.1 sayılı Tebliği hükümleri gereğince, kira sözleşmelerinin her halükarda 5 yıldan uzun sürmesi halinde, her beş yılın sonunda yapılacak ekspertiz değerleri dikkate alınarak kira bedelinin yenilenmesinin zorunlu olduğu hükmü sözleşmelerde yer almaktadır.

Diğer taraftan, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi inşaatının tamamlanmasına müteakip Ziraat Finans Grubu, kiracısı olduğu portföyümüzdeki bazı binaları boşaltarak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kulelerine taşınmayı planladığından; taşınmanın aksamaması ve/veya boşalan binaların kiraya hemen verilememesi, düşük kira tutarı ile kiraya verilmesi, bu binalar üzerinde kısa sürede proje geliştirilememesi, binaların optimum sürede satılamaması veya düşük bedelle satılması gibi sebeplerle Şirket gelirlerinde düşüş yaşanabilir.

İşbu İzahname'nin 20. bölümünde bulunan ilişkili taraf işlemlerine ilişkin bilgilerde de yer aldığı üzere ilişkili taraflardan kira gelirleri Şirket'in toplam kira gelirlerinin %83'ünü oluşturmaktadır. Yine benzer şekilde ilişkili taraflarla yapılan işlerin Şirket'in net satış hasılatı

içindeki payı 2018 yılında %83,1, 2019 yılında %98,1, 2020 yılında da %40 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2020 yılında Şirket'in konut satış gelirlerinin etkisi ile söz konusu oranda gerileme yaşanmış olsa da, bu yoğunlaşma riskinin gelecekte hangi oranda gerçekleşeceği hakkında bir öngöründe bulunulması pek mümkün değildir.

f) Gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün geliştirme aşamasında olması

Konsolide finansal verilere göre Şirket gayrimenkul portföyünün %45,64'ü , yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmakta olup, bunun da %82'si İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında inşası devam eden İUFM Ziraat Kuleleri Projesi'dir. 2020 yılsonu itibarıyla projenin tamamlanma oranı %43,52'dir. Potansiyel yatırımcıların geliştirme aşamasında olan projeleri ve dolayısıyla Şirket'in gelecekteki gayrimenkul portföyünü ve ticari beklentilerini değerlendirebilecekleri bilgiler sınırlıdır. Projeler, tamamlanana, faal hale gelene ya da kiralanana kadar gelir getirmeyecektir. Ziraat Kuleleri Projesi'nin 2021 yılı sonunda tamamlanması beklenmekte olup, İUFM projesinin Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi koordinasyonunda 2022 yılı içerisinde faaliyete geçirilmesi planlanmaktadır. Öngörülemeyen riskler nedeniyle projede gecikmeler yaşanması gelir kaybına neden olabilir.

g) Projelerin tamamlanmasındaki gecikmelere ilişkin riskler

Şirket yüklenicilerle gayrimenkul projeleri geliştirme konusunda sözleşmeler yapmaktadır. Anahtar teslimi imzalanacak inşaat sözleşmeleri ile proje inşaatlarını gerçekleştirme yükümlülüğü ana müteahhide verilmektedir. Şirket yüklenicilerin işlerini yakından denetleyecek ve tüm planların projeye uygun olarak yapılıp yapılmadığına dair onayları vermektedir.

Projelerin bugünden öngörülemeyen nedenlerden ötürü planlanan zamanda tamamlanamaması nedeniyle, söz konusu projelerin Ziraat GYO'ya teslimi gecikebilir; Bu da projelerden elde edilmesi planlanan kira gelirlerinin de planlanan zamanda sağlanamamasına neden olabilir.

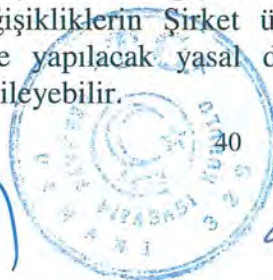
h) Şirket'in gayrimenkul portföyünde bulunan gayrimenkullerin fiziksel zarara uğrama riski

GYO Tebliği gereği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıklarını oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalatması zorunludur. Projelerde yüklenicinin inşaatları "all risk sigortası" kapsamında sigorta ettirme yükümlülüğü bulunmaktadır. GYO Tebliği'nde "oluşabilecek her tür hasara karşı" ibaresinin bulunmasına rağmen, mevcut sigorta düzenlemelerinde yer almayan veya sigorta kapsamını aşan bir risk gerçekleştiği takdirde Şirket'in söz konusu gayrimenkule yatırdığı sermayeyi kaybetmesi ve/veya gayrimenkulden beklenen gelirlerden mahrum kalma ihtimali ortaya çıkabilecektir.

i) Yasal düzenlemelere ilişkin risk

Şirket'in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler ve /veya bunlar gibi hususlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket'in faaliyetlerini etkileme riski bulunmaktadır. Ancak bu değişikliklerin Şirket üzerinde oluşturacağı etkiler bugünden öngörülememektedir. Gelecekte yapılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Avent Mah. Gonca Sok. No: 12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

j) Kredi Riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanmaktadır. Şirket'in sahip olduğu nakit, Şirketin ortağı olan Ziraat Bankası'nda ve aynı risk grubunda yer alan Ziraat Katılım Bankası'nda değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Maruz kalınan azami kredi riski (TL)	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
Ticari alacaklar	56.068	-	2.356.900
<i>İlişkili taraf</i>	56.068	-	-
<i>Diğer taraf</i>	-	-	2.356.900
Diğer Alacaklar	31.715	145.826	2.814.855
<i>İlişkili taraf</i>	31.715	-	2.232.263
<i>Diğer taraf</i>	-	145.826	582.592
Bankalardaki Mevduat	1.260.199	128.264.013	30.497.497
Diğer	391.860.470	430.497.866	387.457.400

k) Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir

31.Ara.20

Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler (TL)	262.977.891	275.360.668	71.024.974	204.335.694	-	-
Ticari borçlar	61.483.358	61.483.358	61.483.358	-	-	-
Banka kredileri	201.480.849	213.863.626	9.527.932	204.335.694	-	-
Diğer borçlar	13.684	13.684	13.684	-	-	-

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



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

31.Ara.19

Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler (TL)	564.090.839	564.090.839	564.090.839	-	-	-
Ticari borçlar	16.014.237	16.014.237	16.014.237	-	-	-
Banka kredileri	548.076.602	548.076.602	548.076.602	-	-	-

31.Ara.18

Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler (TL)	226.059.521	226.059.521	59.521	226.000.000	-	-
Ticari borçlar	50.905	50.905	50.905	-	-	-
Banka kredileri	226.008.616	226.008.616	8.616	226.000.000	-	-

31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

1) Piyasa riski

Faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

- Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri bulunmamasına karşın, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

(TL)

31.Ara.20	Avro	ABD Doları	Bosna Markı	TL Karşılığı
Toplam Varlıklar	410.833	-	244.090	4.823.093
Toplam Yükümlülükler			(13.185)	(60.626)
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	410.833	-	230.905	4.762.467

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Genca Sok. No: 29
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

31.Ara.19	Avro	ABD Doları	Bosna Markı	TL Karşılığı
Toplam Varlıklar	4.265	-	34.931.124	117.767.213
Toplam Yükümlülükler	-	-	-	-
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	4.265	-	34.931.124	117.767.213

– **Faiz oranı riski**

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihleri itibarıyla faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda yer almaktadır.

TL	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
Sabit faizli finansal varlıklar	1.170.554	9.808.022	24.848.378
Bankalar Mevduatı	1.170.554	9.808.022	24.848.378
Sabit faizli finansal yükümlülükler	226.008.616	548.076.602	201.480.849
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.480.849
Değişken faizli finansal araçlar	-	-	-

Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

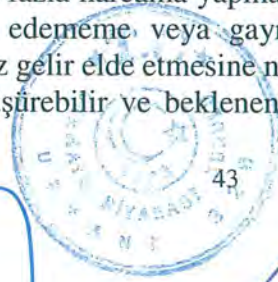
5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler

Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına milli gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir.

Türk gayrimenkul piyasası döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan sayısız faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelen olumsuz değişikliklerin etkisi, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha fazla harcama yapmasına veya beklenen kira gelirlerini veya konut satış hasılatlarını tahsil edememe veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştirilememesi neticesinde, beklenenden daha az gelir elde etmesine neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım kârlılığına yol

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Leyont Mah. Genca Sok. No: 22
 Etiler (Paşajı) Kat: Beşiktaş/İST.
 Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

açabilir. Neticede, Şirket faaliyetleri, paylarının piyasa değeri ve ortaklara kâr payı dağıtımında bulunma kabiliyeti olumsuz bir şekilde etkilenebilir.

Gayrimenkul değerlerine ve değerlendirme sistemine ilişkin riskler

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması

GYO şirketleri GYO Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu Tebliğ hükümlerine uyulmaması durumunda Şirket çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir.

Vergi ve yasal mevzuat değişikliği

Şirket'in faaliyetleri ile Şirket tarafından yapılacak yatırımların vergisel sonuçları yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyeti ve finansal durumunu etkileyebilir. GYO şirketleri Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca GYO kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Vergilendirme oranı dâhil ilgili mevzuatta yapılacak değişiklikler dağıtılabilir kar tutarını ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.

Sektörel rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Sektördeki yoğun rekabete bağlı olarak piyasadaki arz-talep dengesinin arz lehine bozulması Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesine ilişkin riskler

Şirket'in sürdürdüğü projelerde maliyet kalemleri içinde yer alan unsurlarda meydana gelebilecek olumsuz yöndeki değişiklikler (faiz oranı, kur artışı vb.) Şirket'in yatırım harcamalarını ve buna bağlı olarak kârlılığını etkileyebilir.

İnşaat faaliyetlerinin (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı vb. gibi) alınan yasal izinlere ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun bir biçimde gerçekleştirilmeleri gerekmekte olup, gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunun etkilenme riski bulunmaktadır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönye Sok. No: 92
(Etiler Paşa) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
EYÜK Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

2020 yılsonu konsolide verilere göre Ziraat GYO'nun yatırım portföyünün %18,52'si henüz projelendirilmemiş arsalardan, %45,64'ü de devam eden projelerden meydana gelmektedir.

Şirket yeni geliştireceği projelere ilişkin imar planlarının ya da tüm izinlerin tahmin edilen zaman içinde veya her halükarda çıkarılacağı ya da verileceği konusunda güvence verememektedir. Ek olarak, ilgili belediyeler dâhil olmak üzere, farklı makamlar tarafından söz konusu izinler ya da onaylar için yapılan başvurulara cevap vermek için öngörülen zamanlar değişiklik gösterebilmektedir. İmar planlarının, söz konusu izinlerin ya da onayların alınmasındaki herhangi bir gecikme ya da ihmal, projenin beklenen zaman dilimi içerisinde tamamlanmasını engelleyecek ya da her halükarda Şirket'in yeni geliştirilen projelerinin gerçekleştirilmesini ya da tamamlanmasını etkileyebilecektir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilecektir.

Devam eden projeler ya da gelecekteki geliştirme projeleriyle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede Şirket adına düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez. Ayrıca, farklı belediyelerdeki kamu yetkililerinin izin, olur ya da onay başvurularına cevap verme süreleri değişebilir. Bu ve diğer faktörler Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilir.

Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Şirket imar planında yapılabilecek olası değişikliklerden etkilenebilecektir. Ayrıca yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinlerinin alınması ilgili belediye ve idarelerin onayına tabi olup, Şirket'in projelerin inşasına başlamasını ya da devam etmesini, tamamlanmasını ve kullanıma açılmasını etkileyebilmektedir.

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir.

Projenin inşaatı başladıktan sonra, yeni imar kanunlarının uygulanması sonucunda, projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dâhil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalma riski bulunmaktadır. Kanun değişiklikleri, bu değişikliklere uymak için ilave maliyetlere maruz kalınmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket'in faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

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 fazla
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite azlığı, gayrimenkul portföyünün yapısında çeşitlilik elde etme veya ekonomik ya da diğer koşullardaki değişiklikler karşısında portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir, acil nakit girişi gerektiren durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler:

1. Kâr payı (temettü) geliri: Şirketlerin hesap dönemi içerisinde elde ettikleri karın dağıtılmasından sağlanan gelirdir. Şirketler kârını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.
2. Sermaye kazancı: Zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir.

İhraç edilecek paylara yönelik riskler; kâr payı gelirine ilişkin riskler, sermaye kazancıyla ilgili risklerden oluşmaktadır.

İhraç Edilen Payların Kâr Payına İlişkin Riskler

Şirket, tabi olduğu mevzuata, esas sözleşmesine ve pay sahiplerinin kabul ettiği kar dağıtım politikalarına uygun şekilde kar payı dağıtımını gerçekleştirmektedir. Bu konudaki uygulama Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" konulu 33. maddesinde yer almaktadır.

Şirket Genel Kurulu, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kârı Şirket bünyesine bırakabilmektedir.

Kâr payı ödemesi; yeterli kâr elde edilmesi, dağıtılabılır kâr ve yedeklerin tutarı, işletme sermayesi ihtiyacı, yatırım harcamaları ve planları, operasyonel kârlılık, fon ihtiyacı, pay sahiplerinin kâr payı hedef ve beklentileri gibi çeşitli etkenlere bağlıdır. Söz konusu dağıtılabılır kâr payının hesaplanması konusunda esneklik bulunmakla birlikte, hesaplamada kullanılan meblağlar ve formüller Şirket'in tabi olduğu mevzuat tarafından değiştirilebilir.

Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilecek bir risk faktörünün meydana gelmesi halinde, beklenen kârın elde edilememesi sonucunda Şirket'in kâr dağıtmama riski bulunmaktadır.

Diğer taraftan dağıtılabılır kâr olsa bile ya da yeterli seviyede kar elde edilememiş olması durumlarında sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtılmaması yönünde karar verebilir. Bu durumda ortakların kâr payı alamama riski vardır.

Her hâlükârda, kar dağıtımını Genel Kurul'un onayına tabidir.

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



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

İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Şirket paylarının Borsa'daki fiyatında artış gerçekleşebileceği gibi, finansal performansının beklentinin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda söz konusu payların borsa fiyatı düşebilir. Payların piyasa değerindeki düşüşler payın elden çıkarılması durumunda pay sahiplerinin sermaye kaybına yol açabilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahipleri Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda tasfiye bakiyesi kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak etmektedir. Şirket'in tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine ödeme yapılabilmektedir.

Ayrıca, payların değerinde Şirket'in finansal performansı ve gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak olağan dışı fiyat ve miktar hareketleri meydana gelebilir. Bunun sonucu olarak, piyasadaki genel bir gerileme veya benzer hisse senedi piyasalarındaki gerilemeler, payların işlem piyasasını ve likiditesini önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

İhraççı ve Ana Pay Sahipleri Tarafından Yapılacak Pay Satışlarının Pay Fiyatı Üzerinde Oluşturabileceği Riskler

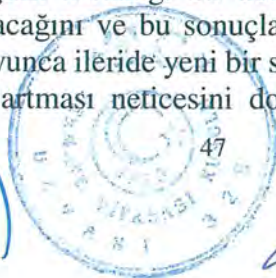
Şirket 25.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca;

- Herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmaması,
- Bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satış veya halka arz yapılmamasına, bu doğrultuda bir karar alınmaması 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 bulunulmaması,
- 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 yapılmaması,
- Yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık ya da bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasının sağlanması

konusunda taahhüt vermiştir.

Şirket ana ortağı Ziraat Bankası Yönetim Kurulu 12.04.2021 tarih ve 11/14 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 alınacak 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 menkul kıymetlere ilişkin herhangi bir 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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

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 kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Ziraat Bankası yine aynı Yönetim Kurulu kararı ile VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca %100 oranında hâkim ortağı olduğu Ziraat Şirket'in paylarının (geri alım taahhüdü kapsamında ve/veya Tebliğ madde 25/3 gereği verilen taahhüt kapsamında alınacak 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'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve

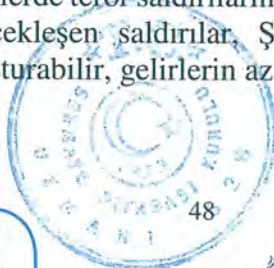
iii)Borsa dışında satılan payları satın alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Bu taahhütlerin sona ermesinden sonra, Şirket sermaye artırımı yapabilir ve/veya hâkim ortak, Şirket sermayesinde sahip olduğu payların satışını gerçekleştirebilir. Şirket ve hâkim ortak tarafından gerçekleştirilecek önemli miktarda sermaye artışı veya pay satışı veya bu işlemlerin gerçekleşebileceği olasılığı halka arz edilen payların piyasa fiyatı üzerinde olumsuz etki oluşturabilir.

5.4. Diğer riskler:

- Ülkemiz genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup, yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmektedir. Fakat bu durum Şirket'in portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller depreme karşı sigortalı olsa bile, olası büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremden etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararı tazmin edebileceğine dair bir kesinlik bulunmamaktadır. Bu nedenle yaşanabilecek büyük ölçekli depremlerin Şirket'in faaliyetini ve finansal durumunu etkileme riski bulunmaktadır. Buna ek olarak sel, fırtına, toprak kayması gibi diğer doğal afetler de Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülebilirliği üzerinde etki yapma riski bulunmaktadır.
- Doğal afet, salgın hastalık veya benzeri durumların meydana gelmesi Şirket çalışanlarının yaralanması, vefatı, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesine neden olabilir ve Şirket faaliyetlerini ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki oluşturabilir, gelirlerin azalmasına sebep olabilir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22
(Eminönü Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 898 010 4594



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

- Şirket faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir. Davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket faaliyetlerinin olumsuz etkilenebilme riski bulunmaktadır.
- Şirketin Frankfurt-Almanya ve Bosna-Hersek'te gayrimenkul yatırımının bulunması ve bu ülkelerde olası ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre mevzuatları ve diğer yasal düzenlemeler ve bunlardaki değişiklikler söz konusu yatırımları etkileyebilir.
- Şirket'in yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.
- Proje yüklenicilerinin finansal durumunun bozulması, temerrüde düşmesi, ödenen iş avanslarının yüklenici tarafından amacı dışında kullanılması gibi durumlar ilgili projenin süresinde tamamlanamamasına neden olabilir.

Ayrıca,

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler,
- Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen başka masrafların ortaya çıkması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı oluşacak olası gelir kaybı,
- Gayrimenkul talebinde düşüş yaşanması,
- 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,
- Gayrimenkul fiyatlarındaki artış ya da değer kaybı,
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve Şirket'in sunduğuna benzerliği,
- Geliştirme projelerine zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek doğal afetler

Şirket'i etkileyebilecek diğer riskler olarak sayılabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İşletme Adı:	Ziraat GYO



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mh. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi:	Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No.48, Kat.8-9, Kozyatağı-İSTANBUL
Ticaret Sicil Müdürlüğü:	Kadıköy
Ticaret Sicil Numarası:	54300-5
Ticaret Siciline Tescil Tarihi:	01.11.2016

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Ziraat GYO, Kadıköy Ticaret Siciline 01.11.2016 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki statüsü	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke	Türkiye
Merkez Adresi	Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No.48, Kat.8-9, Kozyatağı-İSTANBUL
İnternet adresi	www.ziraatgyo.com.tr
KEP Kayıtlı Elektronik Posta Adresi	ziraatgyo@hs01.kep.tr
Telefon	0216 369 77 72-73
Faks	0216 369 77 74

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve GYO Tebliği'ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından kurulmuştur. Şirket'in ticaret siciline tescili 01.11.2016 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, 04.11.2016 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

2016 yılında 3.000.000.000 TL (üçmilyarTL) kayıtlı sermaye tavanı ile 1.300.000.000 TL çıkarılmış sermaye ile kurulan Şirket'in 31.12.2020 ve işbu izahname tarihi itibarıyla mevcut 7.000.000.000 TL (yedimilyarTL) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 3.520.215.000 TL çıkarılmış sermayesi bulunmaktadır.

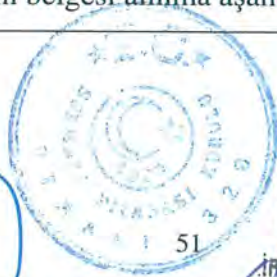
Ziraat GYO'nun tarihçesi ve faaliyetlerinin gelişiminde rol oynayan önemli olaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca 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.

2016	<p>T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından 1 Kasım 2016 tarihinde 1.036.242.000 TL aynı ve 263.758.000 TL de nakdi olmak üzere toplam 1.300.000.000 TL sermaye ile kurulmuştur.</p> <p>27.195,50 m²'lik İstanbul Uluslararası Finans Merkezi arsası ile İstanbul'da yer alan 10 adet ofis binası* kuruluşteki şirket portföyü içinde yer almıştır.</p>
2017	<p>İzmir İli, Konak İlçesindeki 395 m² arsa niteliğindeki gayrimenkulün 248/300 hissesi, üzerinde dükkân ve konaklama tesisi (misafirhane) projesi geliştirilmek üzere 16.323.000 TL bedelle satın alınmıştır. Ziraat GYO'ya ait alan Ziraat Bankası şube hizmet alanı ve konaklama tesisi, diğer hissedarın alanı dükkân olarak tasarlanmıştır. İş bitim tarihi 06 Mart 2021 olarak belirlenmiş olup, işbu izahname tarihi itibarıyla söz konusu projenin yapım işi tamamlanmıştır.</p> <p>İstanbul İli, Kartal İlçesi, 108/1 pafta, 2710 ada ve 399 parselde kayıtlı Rota Mavi Sitesinde yer alan A, B ve C Bloklarındaki toplam 140 adet bağımsız bölüm, 17 Ağustos 2017 tarihinde imzalanan "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile KDV dâhil toplam 62.700.000 TL bedelle satın alınmıştır. 140 adet bağımsız bölümün tapu devirleri 16.06.2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir. 14 Nisan 2021 tarihi itibarıyla kalan 80 adet bağımsız bölümün satışına devam edilmektedir.</p>
2018	<p>İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Ziraat Kuleleri Projesi için Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 28.05.2018 tarihinde yüklenici firma olarak anahtar teslim götürü bedel inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesinin, İUFM'nin tümü için belirlenen takvime uygun olarak tamamlanması ve 2022 yılı içerisinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır. 14 Nisan 2021 tarihi itibarıyla kaba inşaat seviyesi %99,76 olup genel inşaat seviyesi %50,51'dir.</p> <p>İlk yurt dışı gayrimenkul yatırımı 23 Nisan 2018 tarihinde Frankfurt Mylius Caddesi 14'de kayıtlı binanın 10,2 milyon Euro bedelle satın alınması ile gerçekleştirilmiştir. Binanın dördüncü katı hariç tadilat ve onarım işi 2019 yılı Eylül ayında tamamlanmış ve Ziraat Bank A.G'ye kiraya verilmiştir. Binanın 4. katı ise yerel bir avukatlık ve notere kiraya verilmiştir.</p> <p>Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde bulunan 3 adet bağımsız bölümden oluşan bina 2.525.000 TL bedelle portföye dâhil edilip, Orko Mümessilik Teknik Cihazlar Ltd Şti'ye kiraya verilmiştir.</p> <p>İzmir mobilya sektörünün merkezi sayılan Karabağlar İlçesi'nde 10872 ada ve 5 parselde yer alan bina yıkılarak arsası üzerinde proje geliştirmek üzere 28.03.2018 tarihinde 4.800.000 TL'ye satın alınmıştır. Bina, riskli yapı kapsamında yıkılmış olup dükkân ve ofis projesi geliştirilmiştir. Yüklenici Yenikar Mühendislik Gıda İnşaat Emlak Nakliye Turizm Temizlik San. ve Tic. Ltd. Şti projeyi 15 Haziran 2020 tarihinde tamamlamış olup, yapı kullanma izin belgesi alınma aşamasındadır.</p>



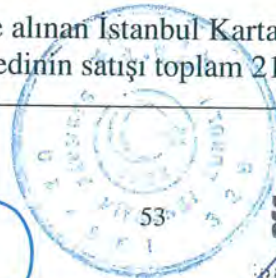
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Genç Sok. No:22
 (Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
 Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

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

	<p>İzmir İli, Konak İlçesinde 14 adet bağımsız bölümden oluşan ve birinci kattan itibaren iki blok halinde yükselen bina, bulunduğu bölgeye uygun olarak 45 odalı, 81 yataklı otel yapılmak üzere 28.03.2018 tarihinde 11.601.000 TL'ye satın alınmıştır. Yüklenici Otto 312 Tasarım Danışmanlık İnş. Tic. Ltd. Şti.'ne 06 Kasım 2020 tarihinde yer teslimi yapılmış olup, sözleşmeye göre iş bitim tarihi 31 Ekim 2021'dir.</p>
	<p>Merkezi ticari konumu nedeniyle bankacılık sektörü açısından cazibesi yüksek, Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi'ndeki bina yıkılıp yeni bir proje geliştirmek üzere 23.05.2018 tarihinde 3.500.000 TL'ye satın alınmıştır. Yüklenici Mülazımoğlu İnşaat ve San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne 3 Ocak 2020 tarihinde yer teslimi yapılmıştır. 27 Mart 2021 tarihi itibarıyla inşaat seviyesi %93,60 olup, iş bitim tarihi 26.04.2021'dir.</p>
	<p>Konut projeleri açısından yüksek talep gören İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi'ndeki bina, yıkılıp arsa üzerinde dükkân ve konut içerikli yeni bir proje geliştirmek üzere 26.04.2018 tarihinde 26.500.000 TL'ye satın alınmıştır. 3 bodrum, zemin ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. 24.12.2020 tarihinde Kaan Ayyıldız İnşaat A.Ş. yüklenici olarak belirlenmiş olup, işin süresi 16 ay olarak planlanmıştır. 18.01.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, 29.01.2021 tarihinde yüklenici firma ile yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Yapı ruhsatına yüklenici ve şantiye şefi bilgisi eklenmiş olup, Belediyede onay aşamasındadır. Ruhsatın alınmasını takiben fiili işe başlanılacaktır.</p>
	<p>İnşaa halindeki Şehir Hastanesine komşu konumundaki Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi'ndeki bina, yıkılıp yeni bir konut projesi geliştirmek üzere 13.06.2018 tarihinde 7.000.000TL'ye satın alınmıştır. Proje; bodrum, zemin ve 4 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 5.413 m² inşaat alanına sahiptir. Birinci İnşaat Mühendislik Temizlik Gıda Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. yükleniminde projenin inşaatı devam etmektedir.1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla inşaat seviyesi %40,20 olup iş bitim tarihi 19.08.2021'dir</p>
	<p>İstanbul'un Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesinde geliştirilen konut, ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir proje içinde yer alan Şirketimize ait toplam inşaat alanı 19.110,99 m²olan Palladium Kayaşehir Alışveriş Merkezi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin garantör olduğu "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile 02.10.2018 tarihinde KDV hariç 195.000.000 TL bedelle satın alınmıştır. . Söz konusu işin; yakın çevresindeki metro hatları inşaatları ve yol-kavşak-viyadük çalışmaları ile pandemi sürecinden kaynaklanan olumsuz koşullar sebebiyle mezkur bağımsız bölümlerin planlanan sürede tamamlanarak devir ve teslim edilemeyecek olması nedeniyle Garantör Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 16.01.2022 tarihine kadar süre uzatımı verilmiştir. Projenin inşaatı devam etmektedir.</p>
2019	<p>İstanbul İli, Silivri İlçesi'nde yüzölçümü 98.146 m² olan arsa üzerinde yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilen Herdem – Silivri / İstanbul Yaşam Köyü Projesi'nin 22.201 m² inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümü, kira ve işletme geliri sağlanmak üzere 22.05.2019 tarihinde imzalanan "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile KDV dâhil 73.677.000 TL'ye satın alınmıştır. 16 Mart 2021 tarihi itibarıyla inşaat seviyesi %79,66 olup iş bitim tarihi 22.05.2022'dir.Projenin inşaatı devam etmektedir.</p>

	<p>Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi'nde 417,89 m² olan arsa üzerindeki "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" 12.06.2019 tarihinde 11.000.000 TL'ye satın alınmıştır. Parsel üzerinde "İşyeri ve Konaklama Tesisi (otel)" projesi geliştirilecektir. Proje için Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları devam etmektedir.</p>
	<p>Ziraat GYO'nun portföyünde yer alan gayrimenkullerin işletilmesi başta olmak üzere, proje geliştirme, yatırım ve kiralama yönetimi faaliyetleri göstermek amacıyla %100 hissesi Ziraat GYO'ya ait 5.000.000 TL sermayeli Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 27.06.2019 tarihinde kurulmuştur.</p>
	<p>Portföyünde Sabiha Gökçen Havaalanı karşısında yer alan ve her türlü ticari faaliyete uygun toplam 93.188 m² alana sahip iki adet arsanın bulunduğu Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. hisselerinin %50'si 30.10.2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle alınmıştır.</p>
2020	<p>1.886.279.500 TL ayni* (30 adet toplam 119 bağımsız bölümden oluşan gayrimenkul) ve 1.000.000.000 TL nakdi olmak üzere toplam 2.886.279.500 TL büyüklüğünde varlık karşılığında toplam 2.220.215.000 TL sermaye artışı yapılarak Şirket'in çıkarılmış sermayesi 3.520.215.000 TL'ye yükselmiştir.</p>
	<p>Yurt dışında gayrimenkul yatırımı yapılmasına devam edilmesi projeksiyonuna yönelik olarak, Bosna'da ZiraatBank BH d.d. ve 3. şahıslara kiralama işlemi yapmak amacıyla %100 ortaklık payı ve 34.931.112 KM sermaye ile Ziraat GYO d.o.o Sarajevo şirketi 22.06.2020 tarihinde kurulmuştur. Bu kapsamda Saraybosna'da bulunan ZiraatBank BH d.d. Genel Müdürlük binası satın alınmıştır. Zemin ve ilk 7 kat Ziraat Bank BH d.d.'ye kiralanmıştır. Diğer katların kiralama işlemi devam etmektedir.</p>
	<p>Portföyde bulunan İstanbul Kozyatağı Binası, İUFM'de bulunan Ziraat Kuleleri'nin tamamlanması sonrasında üst katlarının boşaltılacak olması dikkate alınarak 15.09.2020 tarihinde KDV dâhil 45.000.000 TL'ye satılmıştır.</p>
	<p>İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi'nde, yüzölçümü 1.548,87 m² olan arsanın 343/492 hissesi 11.08.2020 tarihinde 5.576.000 TL'ye portföye dâhil edilmiştir. 12.08.2020 tarihinde Güneri Şehircilik İnşaat Pazarlama ve Tic. A.Ş. ile Kat Karşılığı Usulü Anahtar Teslim İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Projede toplam 13 konut, 3 dükkân bulunmakta olup, 4 konut ve 1 dükkân Ziraat GYO'ya aittir. Projenin inşaatı devam etmektedir. 2021 yılı Nisan ayı tarihi itibarıyla %80 inşaat seviyesindedir. Sözleşmeye göre işin sözleşme tarihinden (12.08.2020) itibaren 630 gün içerisinde teslim edilmesi gerekmektedir.</p>
	<p>Ayni sermaye yolu ile portföye dâhil edilen İstanbul Göztepe Pırlanta Sitesinde yer alan 70 adet bağımsız bölümün 58 adedi toplam 53.105.095 TL'ye satılmıştır.</p>
	<p>Satış Vaadi Sözleşmesi ile alınan İstanbul Kartal Rota Mavi Sitesinde yer alan 140 adet bağımsız bölümden 44 adedinin satışı toplam 21.138.613 TL olarak gerçekleşmiştir.</p>

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



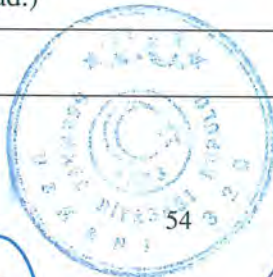
Ziraat GYO
 Ortaklıktan daha fazlası
 ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<p>Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde toplam yüzölçümü 1.590 m² olan arsa niteliğindeki ve limana komşu durumda gayrimenkuller 26.11.2020 tarihinde 9.939.500 TL bedelle satın alınmıştır. Mevcut binalar yıkım aşamasında olup, gayrimenkuller üzerinde işyeri ve konaklama tesisi (otel) projesi geliştirilmektedir.</p>
<p>İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi'ndeki "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde Ziraat GYO'ya aynı sermaye olarak 45.000.000 TL bedel ile devrolmuştur. Tarihi eser tescilli taşınmaz ile bitişiğindeki mülkiyeti Şirketimize ait 33 ada, 22 parseldeki Çağaloğlu Binası ile bir bütün halinde toplam 3748 metrekare alana sahip otel ve işyeri projesi geliştirilmektedir. Proje dosyasının Koruma Kurulu'na onaylatılması için ön başvurular yapılmıştır.</p>
<p>İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi'ndeki "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkul 10.07.2020 tarihinde Ziraat GYO'ya aynı sermaye olarak 28.213.000 TL bedel ile devrolmuştur. Kiraya verilmesi planlanan taşınmaz üzerinde çelik takviyeli statik iyileştirme, tadilat, bakım ve onarım yapılmasına karar verilmiştir. Bu işlemlerin ilk basamağı olan söküm işleri tamamlanmış olup, imalatlar devam etmektedir.</p>

*** Kuruluş sermayesine konu gayrimenkuller**

	Gayrimenkul Adı	Devre Esas Değer (TL)
1	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	643.000.000
2	Maslak Binası	126.300.000
3	Beyoğlu Binası	69.472.000
4	Beyazıt Binası	36.600.000
5	Kozyatağı Binası	30.270.000
6	Bahçekapı Postane Caddesi Binası	26.350.000
7	Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	25.380.000
8	Kadıköy Binası	25.410.000
9	Mecidiyeköy Binası	21.610.000
10	Çağaloğlu Binası	17.760.000
11	Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	14.090.000
	TOPLAM	1.036.242.000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Gonca 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.

****Aynı sermaye artışına konu gayrimenkuller**

	Gayrimenkul Adı	Devre Esas Değer (TL)
1	Next Level Alışveriş Merkezi	421.715.000
2	Bayraklı Arsası (4 Nolu Parsel) - İzmir	300.000.000
3	Levent Arsası - İstanbul	265.000.000
4	Bayraklı Arsası (8 Nolu Parsel) - İzmir	210.000.000
5	Pırlanta Sitesi - Fikirtepe - İstanbul	103.685.500
6	Karaköy / İstanbul Binası	60.490.000
7	Bahçekapı Binası	53.190.000
8	Cağaloğlu / İstanbul Binası	45.000.000
9	Ankara Okul Binası	44.000.000
10	Şanlıurfa Otel Binası	36.510.000
11	Beşiktaş Binası	34.500.000
12	Taksim / İstanbul Binası	31.000.000
13	Kocaeli – Kartepe Natamam Otel	30.000.000
14	Kadıköy Osmanağa / İstanbul Binası	28.213.000
15	Galatasaray Binası	26.605.000
16	Yenişehir / Ankara Binası	22.450.000
17	Antalya Binası	16.730.000
18	Çınarlı / İzmir Binası	16.675.000
19	Adakale Binaları	16.624.000
20	Kızılay Binası	16.500.000
21	Göztepe / İstanbul Binası	16.090.000
22	Erzurum Binası	15.150.000
23	Bornova Binası	14.840.000
24	Altunizade Arsası - İstanbul	13.100.000
25	Cebeci Binası	12.900.000
26	Şehremini Binası	12.000.000
27	Yenişehir İhlamur Sokak Binası	11.750.000
28	Tünel Binası	4.450.000
29	Bayrampaşa / İstanbul Konut Projesi (8 Bağımsız Bölüm)	4.112.000
30	Karamürsel Binası	3.000.000
	Toplam Değer	1.886.279.500

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönçü Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 008 010 4594



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

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

	Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Toplam Maliyet	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
			(31.12.2020)		
1	Karabağlar/İzmir Projesi	2020	6.218.708,16 TL	100,00%	Kısa vadeli TL kredi
2	Frankfurt Ofis Binası	2019	1.397.428,87 €	100,00%	Kısa vadeli TL kredi

Karabağlar/ İzmir Projesi

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 676 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Yunus Emre Mahallesi, Yeşillik Caddesi No:416 Karabağlar /İzmir adresinde yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve Karabağlar / İzmir Projesi geliştirilmiştir. Projede; zemin, asma ve 1. katta şube hizmet alanı, 2. ve 3. Katlarda ise ofis planlanmıştır. Yenikar Müh. Gıda İnş. Eml. Nak. Tur. Tem. San. ve Tic. Ltd. Şti. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre Karabağlar / İzmir Projesi yüklenicisi olarak belirlenmiştir. Toplam 2.259 m² inşaat alanına sahip proje 15.06.2020 tarihinde tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alma aşamasındadır.

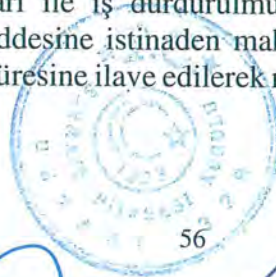
Gayrimenkulün 20 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 4.800.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat GYO söz konusu gayrimenkülü 28 Mart 2018 tarihinde 4.800.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Karabağlar/ İzmir Projesi'nin değeri KDV hariç 12.000.000 TL'dir.

Frankfurt Ofis Binası

Şirket ile Artuner Construction BV arasında 28.11.2018 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında gerçekleştirilen Almanya Frankfurt Binası Anahtar Teslim Götürü Bedelli Tadilat ve Bakım, Onarım İş'i'nin (İş) süresi 160 gün olup, iş bitim tarihi 06.05.2019'dur.

05.12.2018 tarihinde 4. Katta bulunan kiracı Bornheim und Partners tarafından yapılan başvuru neticesinde alınan mahkeme kararı ile iş durdurulmuştur. 02.05.2019 tarihinde İş tekrar başlamıştır. Sözleşmenin 17.1 maddesine istinaden mahkeme süreci ile işin durdurulmasına kadar geçen 152 günlük süre İş'in süresine ilave edilerek revize iş bitim tarihi 05.10.2019 olarak değiştirilmiştir.



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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasaajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 098 010 4594

Binanın mevcut durumu korunarak 4. kat hariç, basit bakım onarım işleri, boya badana, asma tavan imalatı, elektrik ve mekanik basit bakım onarım işleri, klima, dış cephe temizliği, peyzaj işleri yapılarak binanın tadilatı 26.09.2019 tamamlanmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

	Yatırımlar	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Mevcut Maliyet TL (31.12.2020)	Tamamlanma Derecesi (31.12.2020)	Finansman Şekli
1	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	İUFM Ziraat Kuleleri Projesi	Türkiye	1.182.630.624,87	43,52%	Özkaynak ve Kısa vadeli TL kredi
2	Karaköy/İstanbul Projesi	Ofis ve İşyeri Projesi	Türkiye	6.142.905,43	1,16%	Kısa vadeli TL kredi
3	Cağaloğlu/İstanbul Projesi	Otel ve İşyeri Projesi	Türkiye	13.792,70	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
4	Erenköy/İstanbul Projesi	Dükkan ve Konut Projesi	Türkiye	380.994,17	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
5	Alsancak/İzmir Projesi*	Dükkan ve Konaklama Tesisi Projesi	Türkiye	12.831.017,18	84,02%	Kısa vadeli TL kredi
6	Taksim İstanbul Binası	Otel Projesi	Türkiye	0,00	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
7	Kocaeli-Kartepe Natamam Otel**	Otel Projesi Projesi	Türkiye	0,00	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
8	Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi	Dükkan ve Ofis Projesi	Türkiye	0,00	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
9	Efes-Konak/İzmir Projesi	İşyeri ve Konaklama Tesisi Projesi	Türkiye	1.252.836,12	4,00%	Özkaynak
10	Bodrum/Muğla Binası	İşyeri ve Konaklama Tesisi Projesi	Türkiye	68.521,50	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
11	Yenimahalle/Ankara Projesi	Konut ve Kres Projesi	Türkiye	2.762.506,74	21,65%	Kısa vadeli TL kredi
12	Kahramanmaraş Projesi	Ofis ve İşyeri Projesi	Türkiye	4.978.276,08	42,65%	Kısa vadeli TL kredi
13	Fethiye/Muğla Binası	İşyeri ve Konaklama Tesisi Projesi	Türkiye	17.410,30	İnşaatına Başlanmadı	Özkaynak
14	Burhaniye/İstanbul Projesi	Dükkan ve Konut Projesi	Türkiye	6.579.680,00	46,50%	Kısa vadeli TL kredi

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Leyvan Mah. Gonca 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.

15	Silivri/İstanbul Herdem Yaşam Köyü	Sağlıklı Yaşam Köyü Projesi	Türkiye	53.864.221,00	71,11%	Kısa vadeli TL kredi
16	Kayaşehir/İstanbul Alışveriş Merkezi	Alışveriş Merkezi	Türkiye	239.470.663	51,00%	Kısa vadeli TL kredi
17	Rota Mavi Sitesi	Bina (Ticaret ve Mesken)	Türkiye	4.038.660,14	56,00%*	Satış Vaadi Sözleşmesi garantörü Ziraat Katılım Bankası tarafından karşılanmıştır.

* Alsancak/İzmir Projesi ve Rota Mavi Sitesinin tamamlanma derecesi Nisan 2021 tarihi itibariyle %95 olup, her iki işin kabulü yapılacaktır.

** Söz konusu bina natamam (%50) halde olup, henüz projenin inşaatına başlanmamıştır. Proje "toplu yapı niteliği" ve 172 malikten oluşan mülkiyet durumunun netleşmesi ile birlikte başlayacaktır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi

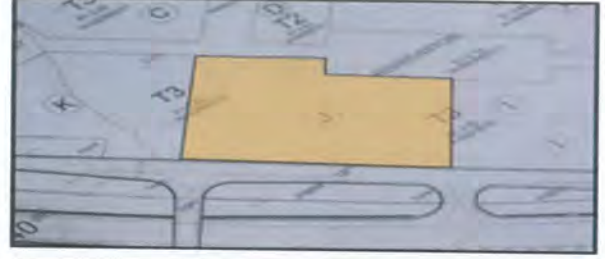
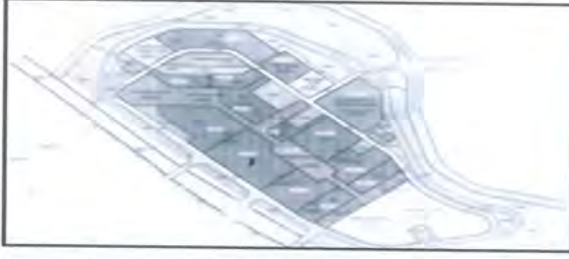
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde Arsa- Ümraniye/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	05.02.2021
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 3 parsel no'lu "Arsa" vasıflı 27.195,50 m ² yüzölçümüne sahip "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada, 3 parsel üzerindeki inşaat durumundaki 2 adet iş kulesi
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No:44A-44B Ümraniye İstanbul
TESPİT EDİLEN DEĞER	1.752.640.000 TL (KDV hariç)

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 27.195,50 m² olan arsa ticaret şirketlerine aynı sermaye konulmasıyla ilgili TTK ve sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri çerçevesinde 08.11.2016 tarih ve 32798 yevmiye no ile Ziraat Bankası'ndan Şirket'e 643.000.000 TL bedel ile aynı sermaye olarak devrolmuştur.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Gonca 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.



İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Projesi İstanbul'un Ümraniye ilçesinde yer alan finans merkezi projesine verilen isimdir. İUFM Projesi ilk olarak Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 2007-2013 yıllarını kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı'nda yer almıştır. 2009-2011 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program ve 2009 Yılı Programı çerçevesinde İUFM Projesi'ne ilişkin strateji oluşturulmasına yönelik çalışmalar başlatılmış ve katılımcı bir çalışma yöntemiyle Strateji ve Eylem Planı oluşturulmuştur. 2009 yılında hazırlanan İUFM Stratejisi ve Eylem Planı ve 2014 yılında yine Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan 10. Kalkınma Planı çerçevesinde öncelikli dönüşüm programları ve politikalar geliştirilmiştir.

2014-2018 yıllarını kapsayan 10. Kalkınma Planı'nın "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Öncelikli Dönüşüm Programı"nda program hedefleri şu şekilde belirlenmiştir:

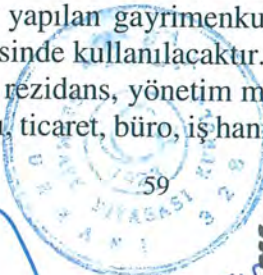
- İstanbul'un dünyada ilk 25 küresel finans merkezi içerisinde yer alması
- Türkiye'nin finansal gelişmişlik açısından ilk 30 ülke içerisinde yer alması
- Finansal hizmetler sektörünün GSYH içindeki payının yüzde 6'ya yükselmesi

İUFM projesinin dört bölümden oluşması planlanmaktadır.

- Özel kurumlara ve denetim kuruluşlarına ait binaların yer alacağı bölge
- Banka ve finans merkezlerine ait binaların yer alacağı bölge
- Kongre ve kültür merkezi, otel ve konut yapılarının yer alacağı bölge
- Destek ve hizmet birimleri (okul, polis karakolu, camii, itfaiye binası vb) yapılarının yer alacağı bölge

Ziraat GYO'nun portföyünde yer alan, konut ve ticaret açısından gelişmekte olan alanda, sınırlı sayıdaki büyük parsellerden birisi olan 3328 ada 3 no'lu parsel; 1/1000 ölçekli İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planı ("Plan") kapsamında "T3 Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yapı alanı 388.668,68 m² olup, yukarıdaki planda belirtilen "J" bölgesinde kullanılacaktır. Genel olarak T3 Ticaret Alanı'nda Plan notlarına göre alışveriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro vb. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar,

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Leyent Mah. Gonca 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.

bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb. fonksiyonların yer alması planlanmaktadır.



IUFM Alanı



Ziraat GYO, arsa üzerinde İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 40 ve 46 katlı iki ofis kulesi ve ticari alanlardan oluşan Ziraat Kuleleri Projesi geliştirmektedir. İnşa edilecek yapının tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pederson Fox Associates PC) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti. üstlenmiştir. Mevcut durumda bu proje onaylanmış olup, bu doğrultuda parsel üzerinde projelendirilmiş olan Kule 1 (A Blok) ve Kule 2 (B Blok) için 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı yapı ruhsatları alınmıştır.

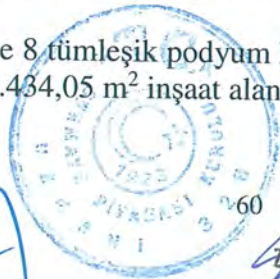
40 ve 46 katlı iki ofis kulesi ve ticari alanlardan oluşan Ziraat Kuleleri Projesi 431.041 m² (ek otopark dâhil) inşaat alanına sahiptir. 11.05.2018 tarihinde, Kalyon İnşaat San. ve Tic. A.Ş. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri İnşaat Yapım İş'i yüklenicisi olarak belirlenmiştir.

Mimari projeye göre parsel üzerinde Kule 1 (A Blok) ve Kule 2 (B Blok) olmak üzere bodrum katları ve 9. normal kata kadar olan tüm katları tümleşik olan iki blok inşa edilecektir. Taşınmazın projesinde B Blok 9. kattan itibaren tek kule oluştuktan sonra başlamaktadır. A blok parselin güneyinde, B blok ise kuzeyinde yer alacaktır.

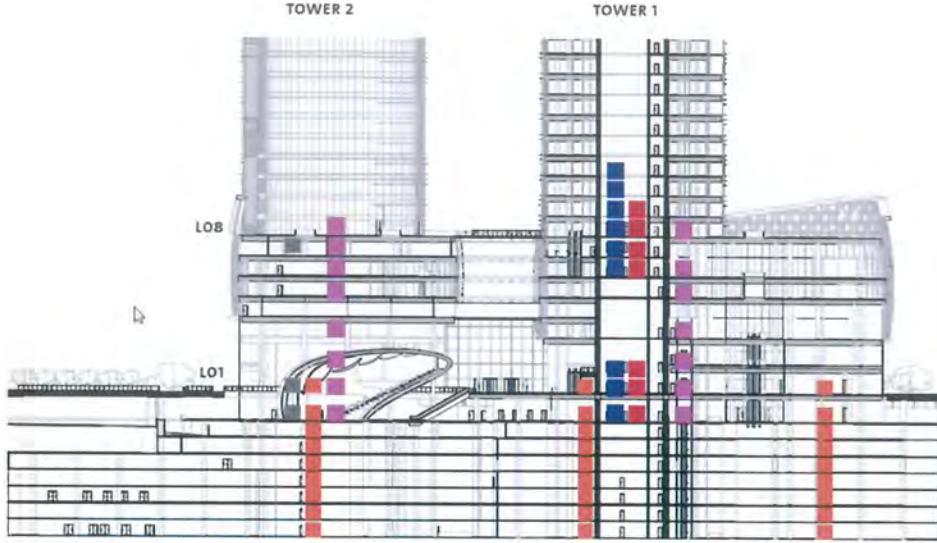
A blok, 7 bodrum, zemin, 8 tümleşik podyum kat dâhil 46 normal kat ve çatı katı olarak projelendirilmiştir. Toplam 362.606,95 m² inşaat alanı bulunmaktadır.

B Blok ise 7 bodrum, zemin ve 8 tümleşik podyum kat dâhil 40 normal kat ve çatı katı olarak projelendirilmiştir. Toplam 68.434,05 m² inşaat alanı bulunmaktadır.

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



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



Projenin inşaatı devam etmekte olup, Kulelerden birinin Ziraat Bankasına kiralanmasına yönelik İyi Niyet Protokolü imzalanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, projenin toplam ilerleme seviyesi %43,52 olup, Kule-1 38. kat, Kule-2 37. kat döşemesi tamamlanmış, dış cephe kaplamaları, mekanik, elektrik, ince işler ve asansör imalatları devam etmektedir. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesinin, İUFM'nin tümü için belirlenen takvime uygun olarak tamamlanması ve 2022 yılı içerisinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 05.02.2021 tarihli raporuna göre taşınmazın 31.12.2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.752.640.000 TL'dir.

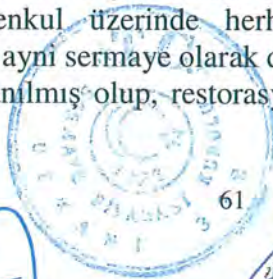
Karaköy/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 Ada, 8 parsel kayıtlı, "Arsası Olan Bina" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 623,5 metrekare olup, taşınmaz Kemankeş Karamustafapaşa Mah., Rıhtım Cad., No: 1 Beyoğlu / İstanbul adresinde yer almaktadır. Söz konusu gayrimenkulün doğu cephesinde Yeraltı Camii bulunmakta olup, konu mülkün güney ve batı cephesi boğaz hattı, Marmara Denizi'dir. Söz konusu projenin önüne manzarasını engelleyecek bir yapı yapılması mümkün değildir.

Söz konusu gayrimenkulün 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 60.490.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Karaköy/ İstanbul Projesi'nin değeri KDV hariç 78.065.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkulün Ziraat GYO'ya aynı sermaye olarak devri öncesinde Ziraat Bankası tarafından restorasyon çalışmalarına başlanılmış olup, restorasyon çalışmalarının tahmini tamamlanma tarihi 20 Temmuz 2022'dir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Leyvan Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 0 0 4594



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

Karaköy Hizmet Binaları Tarihi Bina Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İşi ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İşi kapsamında; duvar kaplamaları söküm çalışması devam eden binada, iki cephede kurulacak çelik askı sisteminin temeli yapılmıştır. Tarihi binanın kuzey ve batı cephelerinde cephe askı sistemi imalatları tamamlanmıştır. Proje ilerleme seviyesi %7,25' dir.

Cağaloğlu/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 996,95 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Alemdar Mah., Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Cad., No: 30 Fatih/İstanbul adresinde yer almaktadır. Cağaloğlu İstanbul Projesi'nin doğu cephesinde Tarihi Cağaloğlu Hamamı, batı cephesinde Ziraat Bankası hizmet binası ve güney cephesinde de tarihi yapı bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 23 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 45.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Cağaloğlu/İstanbul Projesi'nin değeri KDV hariç 54.450.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Tarihi eser tescilli taşınmaz bitişiğindeki mülkiyeti Şirketimize 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.

Erenköy /İstanbul Projesi

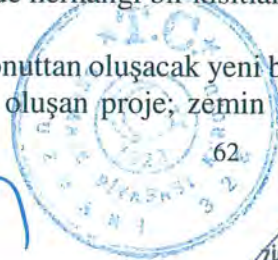
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.186,98 metrekare olup, söz konusu proje Erenköy Mahallesi, Şemsettin Günaltay Cad. Dr. Mithat Süer Sokak, No: 9, Kadıköy/İstanbul adresinde yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 25 Nisan 2017 tarihinde Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 26.500.000 TL belirlenmiş olup, Şirket söz konusu gayrimenkülü 26 Nisan 2018 tarihinde 26.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Erenköy/ İstanbul Projesi'nin değeri KDV hariç 40.970.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde dükkân ve konuttan oluşacak yeni bina projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

planlanmıştır. Proje tamamlanma tarihi 24 Nisan 2022'dir. 18.01.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup 29.01.2021 tarihinde yüklenici firma ile işin yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Yapı ruhsatına yüklenici ve şantiye şefi bilgisi eklenmiş olup, Belediyede onay aşamasındadır. Ruhsatın alınmasını takiben fiili işe başlanılacaktır.

Alsancak / İzmir Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 395 m² olan, "arsa" nitelikli gayrimenkulün 248/300 hissesi 13.12.2017 tarihinde 16.323.000 TL bedel ile portföye dâhil edilmiştir. Gayrimenkulün 52/300 hissesi Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ("Feka Tarım") aittir. Feka Tarım ile Ziraat GYO arasında yapılan sözleşme çerçevesinde projelendirme ve inşaat yapım işinin Ziraat GYO tarafından yaptırılması konusunda anlaşma sağlanmıştır.

Alsancak / İzmir Projesi; 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olarak planlanmış olup, toplam 3.014 m² inşaat alanına sahiptir. Diğer hissedara ait alan dükkân, kalan alan da Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı ve Konaklama Tesisi (misafirhane) olarak tasarlanmıştır. Metay İnşaat Turizm Petrol San. ve Tic. Ltd. Şti. yüklenimindeki "Zemin Güçlendirme ve Kaba İnşaat İşi" 31.01.2020 tarihinde tamamlanmıştır. İnce işler Evo Mob. Hır. Dek. İnş. Taah. Müt. Otom. San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmakta olup, inşaat devam etmektedir. 31.12. 2020 itibarıyla proje ilerleme oranı %84,02 seviyesindedir. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 23.12.2020 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 30.800.000 TL'dir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla söz konusu proje %95 seviyesinde tamamlanmış olup, kabul aşamasındadır.

Taksim/İstanbul Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 411 ada, 7 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman ve 2 Dükkan" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 230,48 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Kocatepe Mah., Abdülhak Hamit Cad., No: 11 Beyoğlu/İstanbul adresinde yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel imar planında "Turizm Alanı" lejantına sahip olup, binanın altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 16.09.2010 tarihli bilan numaralı rölöve ve restitüsyon projesine göre bodrum (231m²) + zemin (228m²) + 5 normal (271m²x5= 1355m²) + çekme (189m²) katlı toplam 2003m² alanlı bina bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 2 Kasım 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 31.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Taksim Binası'nın değeri KDV hariç 36.270.000 TL'dir. Anılan gayrimenkulde Ziraat Bankası'na ait ATM'ler bulunmaktadır.

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Levent Mah. Gonca 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.