



**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**ANONİM ŞİRKETİ**  
**İzahname**

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ..22../04/2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 3.520.215.000 TL'den 4.693.620.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 1.173.405.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.ziraatgyo.com.tr](http://www.ziraatgyo.com.tr) ve [www.ziraatyatirim.com.tr](http://www.ziraatyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Leylak Mah. Gonca Sok. No: 20  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

## GELECEĐE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



**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.



## KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
ABD	United States of America - Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları	Amerikan Doları
AFAD	Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
AŞTİ	Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali
ATM	Automatic Teller Machine
AVM	Alışveriş Merkezi
AZN	Azerbaycan Manatı
BAE	Birleşik Arap Emirlikleri
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
Borsa, BİAŞ, BİST, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BREEAM	Ana plan projeleri için dünyanın önde gelen sürdürülebilirlik değerlendirme yöntemidir,
COVID-19	Koronavirüs hastalığı 2019
CRG	Canary Wharf Group
Dar Mükellef	Türkiye’de yerleşik bulunmayan
DASK	Doğal Afet Sigortaları Kurumu
DIFC	Dubai Uluslararası Finans Merkezi
DİBS	Devlet İç Borçlanma Senedi
ECB	European Central Bank - Avrupa Merkez Bankası
EUR, Avro	Avrupa Birliği'nin ortak para birimi
FED	The Federal Reserve System – Federal Rezerv Sistemi veya Amerikan Merkez Bankası
GEL	Gürcistan Lari
GSYH, GSYİH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla

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



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

KISALTMA	TANIM
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO Tebliği	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO, GMYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Hazine Müsteşarlığı	T.C. Hazine Müsteşarlığı
ICC	Hong Kong Uluslararası Ticaret Merkezi
IFC	Uluslararası Finans Merkezi
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
IT	Information Technology
İUFM	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
JLL	Jones Lang LaSalle Incorporated
KAP	Kamuyu Aydınlanma Platformu
KDV	Katma değer Vergisi
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KM, BAM	Bosna Markı
Kohn Pedersen	Kohn Pederson Fox Associates PC
Konkur İnşaat	Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.
KPF	KPF Turkey Tasarım ve Danışmanlık Limited Şirketi
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KPMG	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
KZT	Kazakistan Tengesi
LEED	Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik
M12	Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metrosu
m <sup>2</sup>	Metrekare
Mallmark	Mallmark Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim A.Ş.
MDV	Maddi Duran Varlıklar
MİA	Merkezi İş Alanı
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi (MKK sistemi)
Metin Çiçek A.O.	Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
OSBA	Özel Sektör Borçlanma Araçları

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Levent Mah. Gonca Sok. No:22  
 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 Büyük Mükellefler V.D. 998 810 4594

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

KISALTMA	TANIM
PwC	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Plan	Uluslararası Finans Merkezi Uygulama İmar Planı
RUB	Rus Rublesi
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Sterlin	İngiltere Para Birimi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına
TİDE	Türkiye İç Denetim Enstitüsü
TKA	Toplam Kiralanabilir Alan
TL	Türk Lirası
TMT	Türkmenistan Manatı
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TVF	Türkiye Varlık Fonu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
UZS	Özbekistan Somu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Ziraat Bankası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
ZFG	Ziraat Finans Grubu
Ziraat GSYO	Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ziraat GYO, Şirket, İhraççı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ziraat İşletme Yönetimi	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Ziraat Katılım	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
Ziraat Portföy	Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.
Ziraat Teknoloji	Ziraat Teknoloji A.Ş.
Ziraat Yatırım	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Leyal 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.**

## I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Kurul'a gönderilen 12.03.2021 tarihli görüş yazısında;

- 1) Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa Kotuna alınması için Kurul'dan alınacak gerekli belgenin Borsa'ya iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,
- 2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer almasının kamunun aydınlatılması açısından yararlı olacağı ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.



**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 908 010 4594

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

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<b>İHRAÇÇI</b> <b>ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM</b> <b>ORTAKLIĞI A.Ş.</b>	Sorumlu Olduğu Kısım:
 <b>Ziraat GYO</b> <small>Ortaklıktan denetimli</small> <b>ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> Erdal GÜNEŞ Genel Müdür Yardımcısı (Yerine) Yönetici Peyami Ömer ÖZDİLEK Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür 19.04.2021	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

<b>HALKA ARZA ARACILIK EDEN YETKİLİ</b> <b>KURULUŞ</b> <b>ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş</b>	Sorumlu Olduğu Kısım:
 <b>ZİRAAT YATIRIM</b> <b>MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> <small>Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST Büyük Mükellefler V.D. 998 010 45</small> Osman TURAN Genel Müdür Yardımcısı Uğur BOĞDAY Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür 19.04.2021	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.





<b>İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b> <b>Erdal TIKMAK, SMMM</b> <b>Sorumlu Denetçi</b>	<b>31.12.2018, 31.12.2019</b> <b>Dönemlerine Ait</b> <b>BAĞIMSIZ DENETİM</b> <b>RAPORLARI</b>
<b>PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b> <b>Burak ÖZPOYRAZ, SMMM</b> <b>Sorumlu Denetçi</b>	<b>31.12.2020 Dönemine Ait</b> <b>BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU</b>

<b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>Deniz ARSLAN – Yönetim Kurulu Üyesi</b>	<b>DEĞERLEME RAPORLARI*</b>
<b>GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b> <b>Dilek TEZOL– Değerleme Müdür Yardımcısı</b>	<b>DEĞERLEME RAPORLARI*</b>
<b>Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b> <b>Erdeniz BALIKÇIOĞLU– Yönetim Kurulu Başkanı</b>	<b>DEĞERLEME RAPORLARI*</b>
<b>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b> <b>Makbule Yönel MAYA– Genel Müdür</b>	<b>DEĞERLEME RAPORLARI*</b>
<b>Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b> <b>Oğuz ATAĞ– Genel Müdür Yardımcısı</b>	<b>DEĞERLEME RAPORLARI*</b>



**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 938 010 4594

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

<b>Düzyay Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş</b> <b>Hakan ÇUVANLIOęLU– Yönetim Kurulu Başkanı</b>	<b>DEğERLEME RAPORLARI*</b>
<b>Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş</b> <b>Dinçer KARAÇAY– Genel Müdür</b>	<b>DEğERLEME RAPORLARI*</b>
<b>Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>Hasan TAZEGÜL– Genel Müdür</b>	<b>DEğERLEME RAPORLARI*</b>
<b>Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>Deniz GÜNAL–Yönetim Kurulu Başkan Yrd.</b>	<b>DEğERLEME RAPORLARI*</b>
<b>Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>Faruk BOZAN– Genel Müdür</b>	<b>DEğERLEME RAPORLARI*</b>
<b>Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>Ahmet ARSLAN– Yönetim Kurulu Başkan Yrd.</b>	<b>DEğERLEME RAPORLARI*</b>
<b>Peter Kalker- Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	<b>DEğERLEME RAPORLARI*</b>
<b>Dieter Eimermacher- Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	<b>DEğERLEME RAPORLARI*</b>

\* Hangi gayrimenkuller için verildiğine ilişkin liste izahname ekinde yer alan imzalı sorumluluk beyanlarında yer almaktadır.



## 2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna, ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı: Ziraat GYO
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları. Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Sahrayıcedid Mahallesi, Atatürk Caddesi, No.48, Kat.8-9, Kozyatağı-İSTANBUL İnternet Adresi: <a href="http://www.ziraatgyo.com.tr">www.ziraatgyo.com.tr</a> Elektronik Posta Adresi: <a href="mailto:info@ziraatgyo.com.tr">info@ziraatgyo.com.tr</a>  Telefon: 0 (216) 369 77 72-73 Faks: 0 (216) 369 77 74
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek	Ziraat GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye



şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

Ziraat GYO kendi kullanımı dışındaki tüm gayrimenkul portföyünü "yatırım amaçlı gayrimenkuller" ve "stoklar" altında takip etmektedir. Şirket'in 31.12.2020 itibariyle konsolide verilere göre 4.681.482.102 TL seviyesindeki yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün içinde; %36 payla 32 adet kira getirili gayrimenkul, %18 payla 3 arsa ve %46 payla 15 proje yer almaktadır. Ayrıca Şirket'in stoklarında izlediği işyeri ve konut niteliğinde bağımsız bölümlerden oluşan İstanbul'da iki ayrı sitede gayrimenkulü de bulunmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul (YAG) portföyünün içinde yer alan ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında sürdürdüğü Ziraat Kuleleri projesi YAG portföyü içinde %37,44 oranında bir pay almaktadır. Projenin 31.12.2020 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değeri 1.752.640.000 TL (KDV Hariç) seviyesinde olup, 2021 yılı sonunda tamamlanması ve 2022 yılı içerisinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Şirket'in konsolide finansal tablolarına göre toplam değeri 1 milyar 677,7 milyon TL seviyesindeki kira getirili gayrimenkulleri ağırlıklı olarak ofis niteliğinde olup, bu kapsamdaki taşınmazlardan elde edilen kira gelirinin yaklaşık %84'ü Ziraat Finans Grubu şirketlerinin kiracı olduğu gayrimenkullerden edinilmektedir. Kira getirili gayrimenkuller kategorisi içinde YAG portföydeki payı %9,26 olan Ankara'daki Next Level AVM de yer almaktadır. Bu gayrimenkulü %3,25 ile hâlihazırda Ziraat Bankası'nın İstanbul'daki genel müdürlük ofislerinin kiracı olduğu Maslak Binası ve %2,81 oranındaki payı ile Şirket'in ilk yurtdışı yatırımı olan Frankfurt binası takip etmektedir. Next Level Alışveriş Merkezi, 9 Temmuz 2020 tarihinde 421.715.000 TL değerle, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Ziraat GYO'ya devredilmiştir. Söz konusu AVM'nin kiralama dâhil her türlü işlemlerinin yönetimi Şirketin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi tarafından gerçekleştirilmektedir.

Ziraat GYO'nun arsa portföyü içinde; ilk sırada YAG portföy payı %12,08 olan ve İzmir'de yer alan Bayraklı Arsaları yer almakta olup, bunu %6,14 oranındaki payı ile Levent Arsası takip etmektedir.

Şirket'in 31.12.2020 konsolide mali tablolarına göre faaliyette bulunulan şehir ve ülkelere göre elde edilen hasılatın toplam hasılatı göre oranı incelendiğinde İstanbul'un %86,76 ile önemli bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir.

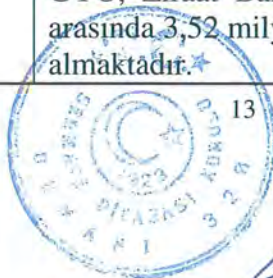
**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Leyan Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Ermak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

B.4a	<p><b>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b></p>	<p>Türkiye Gayrimenkul Yatırım Pazarı, COVID-19 salgını nedeniyle dünya piyasalarıyla benzer bir dönem geçirmiştir. Alternatif yatırım kaynaklarının yüksek getiri sunması ve sıkılaştan para politikasının etkisiyle kira getirili mülk arayışındaki yatırımcı adaylarının özellikle yaz aylarında bekle-gör stratejisini benimsediği görülmüştür. Söz konusu yatırımlarda güvenilir kiracı ve sürdürülebilir sözleşme koşullarının mülkün değerini arttırdığı göz önüne alındığında, salgın tedbirlerinin sona ermesiyle tek ve uzun süreli kiracı barındıran mülklerin yeniden ciddi bir talep görmesi beklenmektedir. 2021 ve 2022 yılları için ofis piyasasının geleneksel gelişiminden ziyade trend gelişimi bazında dönüşüm yaşaması beklenmektedir.</p> <p>İstanbul ofis pazarının önümüzdeki yıllarda aşağıdaki hususlar çerçevesinde şekillenmesi beklenmektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-2022 yılında açılması planlanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin gündemin ilk sıralarında yer alacağı öngörülmektedir.</li> <li>-Uzaktan çalışmanın yeni normal haline gelmesiyle uydu ofis konseptinin önümüzdeki aylarda özellikle hazır ofislerinde hayata geçirilmesi beklenmektedir.</li> <li>-COVID-19 aşılama süreci sonrası şirketlerin organizasyonel dönüşümlerini hızlandıracağı ve ofis ihtiyaçlarını daha doğru belirleyecekleri öngörülmektedir. Bu doğrultuda, kiralama işlem hacminin önümüzdeki yıl artacağı tahmin edilmektedir.</li> <li>-Geçtiğimiz yıllarda yavaşlayan ve salgın döneminde durma noktasına gelen yeni yabancı şirketlerin Türkiye pazarına giriş ivmesi, İUFM'nin etkisiyle yeniden hızlanabileceği düşünülmektedir. TL'nin değer kaybetmesi nedeniyle daha ucuz piyasa fiyatlarının yanı sıra yeni inşa edilen A sınıfı ofis stoku ile geniş ve kalifiye işgücü yabancı şirketlerin dikkatini İstanbul'a yeniden yöneltmesinde önemli bir rol üstlenebilir.</li> <li>-Ofis stokunun son yıllarda kayda değer bir artış göstermesi ile Merkezi İş Alanı'nda dahi %20 seviyesine çıkan boşluk oranları göz önüne alındığında, mülk sahiplerinin daha yapıcı bir politika izleyeceği ve ofis pazarının 'kiracı dostu' koşullarla devam edeceği öngörülmektedir.</li> </ul>
B.5	<p><b>İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b></p>	<p>Ziraat GYO, Ziraat Bankası'nın hâkim ortak statüsünde bulunduğu şirketlerden oluşan Ziraat Finans Grubu içinde yer almaktadır. Merkezi Ankara'da bulunan Banka, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yurt içinde 19 kurumsal şube, 65 girişimci şube, 1.639 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.728 şube (31 Aralık 2019: yurt içinde 19 kurumsal şube, 67 girişimci şube, 1.643 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.734 şube), yurt dışında 24 şube ve genel toplamda 1.752 şubesinin yanı sıra İran'da Tahran Temsilciliği ile faaliyet göstermektedir. Ziraat GYO, Ziraat Bankası'nın finansal iştirak ve bağlı ortaklıkları arasında 3,52 milyar TL'lik çıkarılmış sermayesi ile ilk sırada yer almaktadır.</p>

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Leylak Mah. Gonca Sok. No: 22  
 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 Büyük Mükellefler V.D. 998 10 4594



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

B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	Ortaklar	Grubu	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
		T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29	20,29
			B	2.805.995.871	79,71	79,71
		<b>Toplam</b>		<b>3.520.215.000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Ziraat GYO'nun tek hissedarı T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'dir. Banka'nın tek hissedarı da Türkiye Varlık Fonu'dur. Türkiye Varlık Fonu, Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuştur. Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş.'nin tamamı ödenmiş sermayesini temsil eden paylar Özelleştirme İdaresi Başkanlığına aittir.

Şirket'in sermayedeki tek ortak olan Ziraat Bankası Şirket sermayesinde 714.219.129 adet A Grubu, 2.805.995.871 adet B Grubu paya sahiptir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, yönetim kurulunun bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
			31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
<b>VARLIKLAR</b>					
<b>Dönen varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri		1.260.199	128.264.013	30.497.497	
Ticari alacaklar		56.068	-	2.356.900	
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		56.068	-	-	
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	-	2.356.900	
Diğer alacaklar		-	145.826	582.592	
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar		-	145.826	582.592	
Stoklar		-	-	91.339.193	
Peşin ödenmiş giderler		62.773.162	62.807.371	1.908.667	
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler		72.245	72.523	-	
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler		62.700.917	62.734.848	1.908.667	
Diğer dönen varlıklar		10.415.832	53.417.021	11.729.256	



- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	11.729.256
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>74.505.261</b>	<b>244.634.231</b>	<b>138.414.105</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Diğer alacaklar	-	-	2.232.263
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	2.232.263
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	87.779	109.060.982	115.371.102
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	1.885.398.445	4.681.482.102
Maddi duran varlıklar	3.919.727	4.583.101	669.750
Maddi olmayan duran varlıklar	22.414	39.192	46.817
Peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	385.548.733
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	385.548.733
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.895.421	1.772.627
Diğer duran varlıklar	-	-	110.365.854
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>1.840.644.950</b>	<b>2.368.775.007</b>	<b>5.297.489.248</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.915.150.211</b>	<b>2.613.409.238</b>	<b>5.435.903.353</b>

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)
	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.480.849
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.480.849
Ticari borçlar	50.905	16.014.237	61.483.358
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	20.363	69.579
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	50.905	15.993.874	61.413.779
Diğer borçlar	-	-	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	13.684
Ertelenmiş Gelirler	-	25.234.922	29.651.955
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	25.234.922	24.809.041
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	-	-	4.842.914
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	94.088	171.201
Kısa vadeli karşılıklar	24.973	7.631.843	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	24.973	50.159	99.702
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	7.581.684	10.133.888



Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	176.241.092	36.140.111
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	160.000.000	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	16.241.092	36.140.111
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>230.933.137</b>	<b>773.292.784</b>	<b>339.174.748</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Ertelenmiş Gelirler	-	28.810.401	6.097.995
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	28.810.401	6.097.995
Uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	72.995
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>32.136</b>	<b>28.871.143</b>	<b>6.170.990</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>230.965.273</b>	<b>802.163.927</b>	<b>345.345.738</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>1.684.184.938</b>	<b>1.811.245.311</b>	<b>5.090.557.615</b>
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	3.520.215.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	698.216	851.257	3.012
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	698.216	851.257	-
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı (azalışları)	718.360	869.288	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(20.144)	(18.031)	3.012
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	(105.789)	23.070.823
- Yabancı para çevrim farkları	-	(105.789)	23.070.823
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.815.868	4.403.076	5.585.646
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	-	-	658.135.984
Geçmiş yıllar karları	247.481.063	379.083.646	505.783.485
Dönem net karı	133.189.791	127.013.121	377.763.665
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>1.684.184.938</b>	<b>1.811.245.311</b>	<b>5.090.557.615</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.915.150.211</b>	<b>2.613.409.238</b>	<b>5.435.903.353</b>

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



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



(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	46.446.011	44.020.684	144.637.286
Satışların maliyeti (-)	(1.541.351)	(2.332.608)	(80.445.693)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>44.904.660</b>	<b>41.688.076</b>	<b>64.191.593</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(4.683.835)	(9.581.882)	(16.713.189)
Pazarlama giderleri (-)	(53.448)	(13.292)	(3.528.370)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	92.575.234	105.556.754	320.547.373
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(8.700.500)	(10.660.560)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>132.742.611</b>	<b>128.949.156</b>	<b>353.836.847</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	1.884.702
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	(37.221)	-	310.120
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>132.705.390</b>	<b>128.949.156</b>	<b>356.031.669</b>
Finansman gelirleri	572.079	167.052	25.121.551
Finansman giderleri (-)	(87.678)	(3.892.814)	(3.113.551)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>133.189.791</b>	<b>125.223.394</b>	<b>378.039.669</b>
Dönem vergi gideri	-	(105.694)	(153.210)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	-	1.895.421	(122.794)
<b>Dönem karı</b>	<b>133.189.791</b>	<b>127.013.121</b>	<b>377.763.665</b>
<b>Pay başına kazanç/kayıp</b>	<b>0,1025</b>	<b>0,0977</b>	<b>0,1317</b>

\* Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.

Finansal tablolarda yer alan kalemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalara işbu izahnamenin "FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER" başlıklı 10. bölümünde yer verilmiştir.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Yoktur.

B.10 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği

Yoktur.

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 92  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

B.11	<b>İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması</b>	31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal tablolara göre Şirket'in dönen varlıkları 138.414.105 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 339.174.748 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkların 200.760.643 TL üzerindedir. Mevcut durumda işletme sermayesi ihtiyacı; uzun vadeli banka kredileri, kira gelirleri ve gayrimenkul satışları ile kolayca karşılanabilmektedir. Halka arz ile sağlanacak fon girişine ek olarak devam etmekte olan inşaat projelerinin tamamlanması, sonrasında bunların satışı ve kiraya verilmesi ile sağlanacak net nakit girişleriyle birlikte, mevcut durumda negatif olan işletme sermayesi, pozitif dönecek ve işletme sermayesi ihtiyacı kalmayacaktır.
------	--	---

### C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	<b>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</b>	Şirket'in sermayesini temsil eden iki pay grubu bulunmaktadır. A grubu paylar imtiyazlı paylardır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B grubu paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir.
C.2	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar, Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</b>  <b>Her bir payın nominal değeri</b>	Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 3.520.215.000 TL olup, işbu sermayenin 714.219.129 TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 2.805.995.871 TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00 TL itibari değerinde 3.520.215.000 adet paya ayrılmıştır. Bedeli tamamen ödenmemiş pay bulunmamaktadır.  Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.
C.4	<b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b>	İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine; "Kardan Pay Alma, Ortaklıktan Ayrılma, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma, Tasfiyeden Pay Alma, Bedelsiz Pay Edinme, Yeni Pay Alma, Genel Kurul'a Davet ve Katılma, Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma, Oy, Bilgi Alma ve İnceleme, İptal Davası Açma, Azınlık, Özel Denetim İsteme" haklarını sağlamaktadır.
C.5	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>	Yoktur.
C.6	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya</b>	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için 4 Mart 2021 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I nolu bölümünde yer verilmiştir.

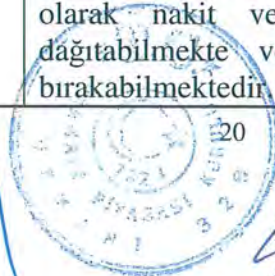
	<b>yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	
C.7	<b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	Şirket'in Kar Dağıtım Politikası 16.04.2020 tarihli 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesi <a href="http://www.ziraatgyo.com.tr">www.ziraatgyo.com.tr</a> adresinde ilan edilmiştir. Şirket'in Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile kâr dağıtımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

#### D—RİSKLER

D.1	<b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<p>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.</p> <p>Bu bağlamda;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Kiracı sayısında düşüş yaşanması,</li> <li>-Kiranın ekspertiz değerinin altında kalması,</li> <li>-Rekabetçi kira piyasasının Şirket'in kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi,</li> <li>-Kiracıların finansal durumlarının bozulması sonucunda kiralalarını tam ve zamanında ödeyememeleri,</li> <li>-Mevcut kiracıların kira dönemi sonlarında kira sözleşmelerini yenilememesi,</li> <li>-Kiracıların gayrimenkulü tahliyesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması,</li> <li>-Kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması durumunda Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir. Şirket'in gayrimenkullerine ilişkin kira gelirleri, işletme giderleri ve piyasa değerleri aşağıda sayılanlar da dâhil olmak üzere birçok faktörden olumsuz olarak etkilenebilir:</li> <li>-Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler,</li> <li>-Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen başka masrafların ortaya çıkması,</li> <li>-İlave finansman maliyetlerinden dolayı oluşacak olası gelir kaybı,</li> <li>-Gayrimenkul talebinde düşüş yaşanması,</li> <li>-Düzenleyici otoritelerin gayrimenkul veya gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörlerine ilişkin politikalarındaki değişiklikler,</li> <li>-Çevre, imar, kadastro, finansman, sigorta, vergi vb. ile ilgili konularda mevzuat ve uygulama değişiklikleri,</li> <li>-Gayrimenkul fiyatlarındaki artış ya da değer kaybı,</li> </ul>
-----	--	--

		<p>-Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sektördeki yoğun rekabete bağlı olarak piyasadaki arz-talep dengesinin arz lehine bozulması Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.</p> <p>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.</p> <p>Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</p>
D.3	<b>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<p>Sermaye piyasası aracına yönelik riskler; kar payı geliriyle ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.</p> <p><b>1- İhraç Edilen Payların Kar Payına İlişkin Riskler</b></p> <p>Şirket tabii olduğu mevzuata ve ayrıca esas sözleşmesinde yer alan ve Genel Kurul tarafından kabul edilen kar payı dağıtım politikalarına uygun olarak kar payı dağıtım işlemlerini gerçekleştirmekte olup, söz konusu politikalar SPK'nın ya da diğer resmi kurumların belirli düzenlemelerinden etkilenebilir. Şirket Genel Kurulu, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabilmektedir.</p>

**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  
**İFAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Her hâlikârda, kar dağıtımını Genel Kurul'un onayına tabidir.  
**2- İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler**  
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.

### E—HALKA ARZ

E.1 **Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**

Şirket, halka arzdan 1.856.384.172 TL tahmini gelir elde edecektir. Halka arza ilişkin toplam maliyet yaklaşık 21.063.828 TL olarak tahmin edilmekte olup, bunun ihraç edilecek 1,00 TL nominal değerli pay başına düşen değeri tahmini 0,018 TL olarak hesaplanmaktadır.

SPK Kurul Ücreti (Arz edilen payların nominal değeri üzerinden)	1.525.426,50 TL
MKK Üyelik Ücreti	108.771,60 TL
Hukuk Danışmanlığı	59.000 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
<b>Genel Toplam</b>	<b>21.063.828,02 TL</b>
<b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b>	<b>1.173.405.000</b>
<b>1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet</b>	<b>0,0180 TL</b>

Halka arzın tamamının sermaye artırımını nedeniyle artırılan sermayeyi temsil eden payların ihracı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, halka arza ilişkin tüm maliyetler Şirket tarafından karşılanacaktır.

E.2a **Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

Sermaye artışı yoluyla gerçekleştirilecek halka arz ile 1.856.384.172 TL tahmini kaynak elde edilmesi ve sağlanacak nakit sermaye girişinin (i) %65'inin Ziraat Kuleleri başta olmak üzere halen devam etmekte olan projelerinde, (ii) %20'sinin mülkiyetinde bulunan ve üzerinde proje geliştirme çalışmalarına devam eden Bayraklı/İzmir arsası projesi için (iii) %15'inin de halka arz tarihine kadar oluşacak kredi borçlarının tamamının kapatılması ve işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanılması hedeflenmektedir.

E.3 **Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**

Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşü alınmış olup, Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görmesi hedeflenmektedir.

Halka arzda sermaye artırımını yolu 1.173.405.000 TL nominal değerli 1.173.405.000 adet B Grubu hamiline imtiyazsız paylar

**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.

satışa sunulacak olup; bu payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25 seviyesinde olacaktır.

1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 1,60 TL olarak belirlenmiştir.

Halka Arz Edilecek Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Halka arz edilecek payların;

-856.585.650 TL nominal değerdeki (%73) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a

-82.138.350 TL nominal değerdeki (%7) kısmı Ziraat Finans Grubu Çalışanları'na

-234.681.000 TL nominal değerdeki (%20) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

Halka arz Ziraat Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından sabit fiyat yöntemi ile talep toplama ve en iyi gayret aracılığı yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar konsorsiyum üyesi tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvuruda bulunabilirler. Ziraat Finans Grubu Çalışanları'nın talepleri sadece Ziraat Yatırım tarafından toplanacaktır.

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

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslimini takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde

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

		dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
E.4	<b>Çatışan menfaatler de dâhil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b>	<p>Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri 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.</p> <p>Şirket ile Fiyat Tespit Raporu'nu hazırlayan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Metin Çiçek A.O. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Metin Çiçek A.O. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Metin Çiçek A.O.'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Metin Çiçek A.O. halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan şirketler olan KPMG ve PwC ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. KPMG ve PwC ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. KPMG ve PwC'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. KPMG ve PwC ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. KPMG ve PwC Şirket'e sundukları bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile gayrimenkul danışmanı olarak görev yapan JLL arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır ve herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. JLL ile Şirket arasında gayrimenkul danışmanlığı kapsamındaki çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılan anlaşma haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamakta olup, JLL'in halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır JLL Şirket'e sunduğu gayrimenkul danışmanlık hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir</p>

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

<p>E.5</p>	<p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p>Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</p> <p>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;</p> <p>(i) Herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmayacağına ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağına</p> <p>(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,</p> <p>(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,</p> <p>(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.</p> <p>Şirket ana ortağı Ziraat Bankası da, 12.04.2021 tarihli 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, rehnetmeyeceğini 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.'ye 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 bildireceğini taahhüt etmiştir.</p>
------------	--	--

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levan 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.**



E.6	<p><b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> <p><b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p>	<p>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.</p> <table border="1" data-bbox="663 421 1501 996"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi (TL)</th> <th>Sabit Fiyattan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri</td> <td>5.090.557.615</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Pay Sayısı</td> <td>3.520.215.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td> <td>1,45</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td> <td>1.173.405.000</td> </tr> <tr> <td>Brüt Halka Arz Geliri</td> <td>1.877.448.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Masrafları</td> <td>21.063.828</td> </tr> <tr> <td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td> <td>1.856.384.171,98</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Defter Değeri</td> <td>6.946.941.786,98</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td> <td>4.693.620.000</td> </tr> <tr> <td><b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b></td> <td><b>1,48</b></td> </tr> <tr> <td><b>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</b></td> <td><b>0,03</b></td> </tr> <tr> <td><b>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</b></td> <td><b>2,4%</b></td> </tr> <tr> <td><b>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</b></td> <td><b>-0,12</b></td> </tr> <tr> <td><b>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</b></td> <td><b>-7,5%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Yoktur.</p>	Sulanma Etkisi (TL)	Sabit Fiyattan	Halka Arz Öncesi Defter Değeri	5.090.557.615	Halka Arz Öncesi Pay Sayısı	3.520.215.000	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,45	Halka Arz Fiyatı	1,60	Sermaye Artırımı (nominal TL)	1.173.405.000	Brüt Halka Arz Geliri	1.877.448.000	Halka Arz Masrafları	21.063.828	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	<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>1,48</b>	<b>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</b>	<b>0,03</b>	<b>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</b>	<b>2,4%</b>	<b>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</b>	<b>-0,12</b>	<b>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</b>	<b>-7,5%</b>
Sulanma Etkisi (TL)	Sabit Fiyattan																																	
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	5.090.557.615																																	
Halka Arz Öncesi Pay Sayısı	3.520.215.000																																	
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,45																																	
Halka Arz Fiyatı	1,60																																	
Sermaye Artırımı (nominal TL)	1.173.405.000																																	
Brüt Halka Arz Geliri	1.877.448.000																																	
Halka Arz Masrafları	21.063.828																																	
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																																	
<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>1,48</b>																																	
<b>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</b>	<b>0,03</b>																																	
<b>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</b>	<b>2,4%</b>																																	
<b>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</b>	<b>-0,12</b>																																	
<b>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</b>	<b>-7,5%</b>																																	
E.7	<p><b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b></p>	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.</p>																																

**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Levent Mah. Gonca Sok. No: 32  
 Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
 Büyük Mükellefler V.D. 088 010 4594



**Ziraat GYO**  
 Ortaklıktan dolayı fazlası  
**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

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

### 3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Şirket 2018-2019 yıllarında bağımsız denetim kuruluşu olarak KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ni seçmiştir. 19.06.2020 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı dönemi mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin tavsiyesi ile Yönetim Kurulu'nun aldığı karar doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide olmayan ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları ([www.ziraatgyo.com.tr](http://www.ziraatgyo.com.tr)) ve ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirkete ait temel konsolide olmayan ve konsolide bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.



(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)
	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	1.260.199	126.543.038	28.301.417
Ticari alacaklar	56.068	-	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	56.068	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-
Diğer alacaklar	-	145.826	145.338
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	-	145.826	145.338
Stoklar	-	-	91.339.193
Peşin ödenmiş giderler	62.773.162	62.802.667	1.864.638
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	72.245	72.523	-
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	62.700.917	62.730.144	1.864.638
Diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	11.057.443
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	11.057.443
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>74.505.261</b>	<b>242.908.552</b>	<b>132.708.029</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Diğer alacaklar	-	-	2.232.263
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	2.232.263
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	87.779	109.060.982	115.371.102
Bağlı Ortaklıklar	-	1.250.000	139.672.534
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	1.885.398.445	4.519.766.925
Maddi duran varlıklar	3.919.727	4.583.101	612.922
Maddi olmayan duran varlıklar	22.414	39.192	22.109
Peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	385.548.733
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	385.548.733
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.895.421	1.606.221
Diğer duran varlıklar	-	-	110.365.852
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>1.840.644.950</b>	<b>2.370.025.007</b>	<b>5.275.198.661</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.915.150.211</b>	<b>2.612.933.559</b>	<b>5.407.906.690</b>

**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.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)
	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.477.442
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.477.442
Ticari borçlar	50.905	16.013.765	59.505.659
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	20.363	69.579
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	50.905	15.993.874	59.436.080
Diğer borçlar	-	-	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	13.684
Ertelenmiş Gelirler	-	25.234.922	28.345.753
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	25.234.922	24.809.041
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	-	-	3.536.712
Kısa vadeli karşılıklar	24.973	7.631.843	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	24.973	50.159	99.702
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	7.581.684	10.133.888
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	176.234.707	33.975.284
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	160.000.000	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	16.234.707	33.975.284
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>230.933.137</b>	<b>773.191.839</b>	<b>333.551.412</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Ertelenmiş Gelirler	-	28.810.401	6.097.993
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	28.810.401	6.097.993
Uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	72.995
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>32.136</b>	<b>28.871.143</b>	<b>6.170.988</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>230.965.273</b>	<b>802.062.982</b>	<b>339.722.400</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>1.684.184.938</b>	<b>1.810.870.577</b>	<b>5.068.184.290</b>
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	3.520.215.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	698.216	851.257	3.012
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	698.216	851.257	-
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı (azalışları)	718.360	869.288	-



- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(20.144)	(18.031)	3.012
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	(105.789)	(154.845)
- Yabancı para çevrim farkları	-	(105.789)	(154.845)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.815.868	4.403.076	5.566.910
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	-	-	658.135.984
Geçmiş yıllar karları	247.481.063	379.083.646	505.427.487
Dönem net karı	133.189.791	126.638.387	378.990.742
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>1.684.184.938</b>	<b>1.810.870.577</b>	<b>5.068.184.290</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.915.150.211</b>	<b>2.612.933.559</b>	<b>5.407.906.690</b>

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)
	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	46.446.011	43.525.247	135.028.614
Satışların maliyeti (-)	(1.541.351)	(2.332.608)	(73.439.161)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>44.904.660</b>	<b>41.192.639</b>	<b>61.589.453</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(4.683.835)	(9.566.873)	(14.975.673)
Pazarlama giderleri (-)	(53.448)	(13.292)	(3.528.370)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	92.575.234	105.556.754	320.562.582
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(8.700.500)	(8.476.606)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>132.742.611</b>	<b>128.468.728</b>	<b>355.171.386</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	1.884.700
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	(37.221)	-	310.120
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>132.705.390</b>	<b>128.468.728</b>	<b>357.366.206</b>
Finansman gelirleri	572.079	167.052	25.027.287
Finansman giderleri (-)	(87.678)	(3.892.814)	(3.113.551)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>133.189.791</b>	<b>124.742.966</b>	<b>379.279.942</b>
Dönem vergi (gideri)/ geliri	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-	1.895.421	(289.200)
<b>Dönem karı</b>	<b>133.189.791</b>	<b>126.638.387</b>	<b>378.990.742</b>
<b>Pay başına kazanç/kayıp</b>	<b>0,1025</b>	<b>0,0974</b>	<b>0,1321</b>

\* Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş. hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.

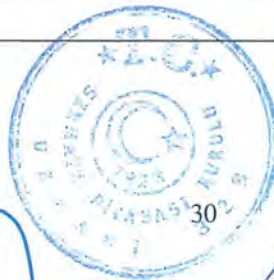
**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 910 4594



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

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	31.Ara.18	31.Ara.19	31.Ara.20
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	1.260.199	128.264.013	30.497.497
Ticari alacaklar	56.068	-	2.356.900
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	56.068	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	2.356.900
Diğer alacaklar	0	145.826	582.592
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	-	145.826	582.592
Stoklar	0	0	91.339.193
Peşin ödenmiş giderler	62.773.162	62.807.371	1.908.667
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	72.245	72.523	-
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	62.700.917	62.734.848	1.908.667
Diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	11.729.256
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	10.415.832	53.417.021	11.729.256
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>74.505.261</b>	<b>244.634.231</b>	<b>138.414.105</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Diğer alacaklar	0	0	2.232.263
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	2.232.263
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	87.779	109.060.982	115.371.102
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	1.885.398.445	4.681.482.102
Maddi duran varlıklar	3.919.727	4.583.101	669.750
Maddi olmayan duran varlıklar	22.414	39.192	46.817
Peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	385.548.733
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	329.160.470	367.797.866	385.548.733
Ertelenmiş vergi varlığı	0	1.895.421	1.772.627
Diğer duran varlıklar	0	0	110.365.854
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>1.840.644.950</b>	<b>2.368.775.007</b>	<b>5.297.489.248</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.915.150.211</b>	<b>2.613.409.238</b>	<b>5.435.903.353</b>

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



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

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.480.849
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	548.076.602	201.480.849
Ticari borçlar	50.905	16.014.237	61.483.358
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	20.363	69.579
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	50.905	15.993.874	61.413.779
Diğer borçlar	-	-	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	13.684
Ertelenmiş Gelirler	-	25.234.922	29.651.955
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	25.234.922	24.809.041
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	-	-	4.842.914
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	94.088	171.201
Kısa vadeli karşılıklar	24.973	7.631.843	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	24.973	50.159	99.702
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	7.581.684	10.133.888
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	176.241.092	36.140.111
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	160.000.000	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643	16.241.092	36.140.111
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>230.933.137</b>	<b>773.292.784</b>	<b>339.174.748</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Ertelenmiş Gelirler	-	28.810.401	6.097.995
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	28.810.401	6.097.995
Uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	32.136	60.742	72.995
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>32.136</b>	<b>28.871.143</b>	<b>6.170.990</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>230.965.273</b>	<b>802.163.927</b>	<b>345.345.738</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>1.684.184.938</b>	<b>1.811.245.311</b>	<b>5.090.557.615</b>
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000	1.300.000.000	3.520.215.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	698.216	851.257	3.012
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	698.216	851.257	-
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	718.360	869.288	-

**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.

- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(20.144)	(18.031)	3.012
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-	(105.789)	23.070.823
- Yabancı para çevrim farkları	-	(105.789)	23.070.823
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.815.868	4.403.076	5.585.646
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	-	-	658.135.984
Geçmiş yıllar karları	247.481.063	379.083.646	505.783.485
Dönem net karı	133.189.791	127.013.121	377.763.665
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>1.684.184.938</b>	<b>1.811.245.311</b>	<b>5.090.557.615</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.915.150.211</b>	<b>2.613.409.238</b>	<b>5.435.903.353</b>

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş*	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	<b>31.Ara.18</b>	<b>31.Ara.19</b>	<b>31.Ara.20</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	46.446.011	44.020.684	144.637.286
Satışların maliyeti (-)	(1.541.351)	(2.332.608)	(80.445.693)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>44.904.660</b>	<b>41.688.076</b>	<b>64.191.593</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(4.683.835)	(9.581.882)	(16.713.189)
Pazarlama giderleri (-)	(53.448)	(13.292)	(3.528.370)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	92.575.234	105.556.754	320.547.373
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(8.700.500)	(10.660.560)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>132.742.611</b>	<b>128.949.156</b>	<b>353.836.847</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	1.884.702
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	(37.221)	-	310.120
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>132.705.390</b>	<b>128.949.156</b>	<b>356.031.669</b>
Finansman gelirleri	572.079	167.052	25.121.551
Finansman giderleri (-)	(87.678)	(3.892.814)	(3.113.551)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>133.189.791</b>	<b>125.223.394</b>	<b>378.039.669</b>
Dönem vergi gideri	-	(105.694)	(153.210)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	-	1.895.421	(122.794)
<b>Dönem karı</b>	<b>133.189.791</b>	<b>127.013.121</b>	<b>377.763.665</b>
<b>Pay başına kazanç/kayıp</b>	<b>0,1025</b>	<b>0,0977</b>	<b>0,1317</b>

\* Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama AŞ hisseleri 2019 yılında devralınmış, Şirketin bağlı ortaklığı olan Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme AŞ. 2019 yılında, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ise 2020 yılında kurulmuş olduğundan, Şirket 2019 yılından itibaren konsolide mali tablo hazırlamaya başlamıştır. Bu nedenle 2018 yılı finansal tablolarında konsolide-konsolide olmayan finansal tablo ayrımı bulunmamaktadır.

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 20  
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

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



Şirket'in finansal tablo dipnotlarında yer alan "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK II 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.1 no'lu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III 48.1 no'lu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

	<b>Konsolide olmayan finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.260.199	126.543.038	28.301.417
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.507.454.560	1.885.398.445	4.611.106.118
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	87.779	109.060.982	115.371.102
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	31.715*	-	2.232.263**
	Diğer varlıklar		406.315.958	491.931.094	650.895.790
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>1.915.150.211</b>	<b>2.612.933.559</b>	<b>5.407.906.690</b>
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	226.000.000	548.076.602	201.477.442
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	8.616	160.000.000	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.684.184.938	1.810.870.577	5.068.184.290
	Diğer kaynaklar		4.956.657	93.986.380	138.244.958
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar (pasif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>1.915.150.211</b>	<b>2.612.933.559</b>	<b>5.407.906.690</b>

\*Frankfurt'daki iştirake ilişkin cari hesaba ait Damga Vergisi kaynaklı bir tutardır.



**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 23  
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

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

**\*\*Bu tutarın 2.023.263 TL'si Konkur İnşaat'ın paylarının Hulusi Necati Kurlmel'den devir alınması sonucunda eski ortak Hulusi Necati Kurlmel tarafından emlak vergisi ödemesi için Konkur İnşaat'a borç verilen alacağın da pay devri ile Ziraat GYO'ya devredilmesinden kaynaklıdır. Bakiye 209.000 TL de 7256 sayılı Kanun kapsamında Konkur İnşaat'ın Emlak Vergisi yapılandırmasından kaynaklı taksit ödemesini içermektedir.**

	<b>Konsolide olmayan diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.170.554	8.606.109	23.680.759
A2	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.260.199	126.543.038	28.301.417
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	131.494.000
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-	-
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(f)	1.170.554	117.738.846	22.219.914

**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.