

süre içerisinde kiralama sözleşmesi imzalanacak olup, bunun sonucunda mağaza sayısı 96'ya çıkacak ve mağaza bazında doluluk oranı %82 seviyesinde ulaşmış olacaktır.

Next Level 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 Next Level 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.

Pandemi döneminde, Next Level AVM'de faaliyet gösteren kiracıların kira ödemelerine ilişkin, kiracı talepleri de dikkate alınarak kiracı ve sektör bazında yapılan değerlendirmeler sonucunda çeşitli düzenlemeler hayata geçirilmiştir.

Pandemi nedeniyle ülke genelinde alınan kapama kararları çerçevesinde, 15 Mart- 31 Mayıs 2020 döneminde sabit kira bedeli belirlenen kiracılar için kira ödemesiz dönem belirlenmiş, sabit kirası olmakla birlikte, mağaza faaliyetine devam eden kiracıların kira bedelleri bu dönem için ciro kirasına dönüştürülmüştür. Haziran ve Temmuz 2020 ayları için ise, salgın öncesinde ödedikleri en son tam asgari kira bedelinin yarısı kadar kira bedeli fatura edilmesi, kiracıların sözleşmelerinde yer alan ciro oranına göre hesaplanan ciro kirasının %50 asgari kira bedelinin üzerinde gerçekleşmesi halinde ciro farkı faturası düzenlenmesi kararlaştırılmıştır. Devam eden aylarda kiracıların ciro gelişimleri yakından takip edilmiş, ciro kaybı yaşayan ve sabit kirası olan işletmelere kısa dönemli kira indirimleri gerçekleştirilmiştir.

Diğer taraftan, Pandemi döneminde yasa gereği kapatma kararı olmayan ve faaliyetine normal şekilde devam eden kiracılardan ciro kira sözleşmesi olanlar için, kira hesaplama ve tahsilatında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Pandemi döneminde, kiracılar ile ana sözleşmeye dönme hakkı saklı kalmak üzere geçici süreli ek protokoller yapılmıştır. Bu dönemde piyasa uygulamaları dâhilinde, kiralarda yapılan indirimler ve sabit kira uygulamasından ciro kirası uygulamasına geçiş sonucunda Ziraat İşletme Yönetimi'nin kira gelirlerinde yaklaşık %40 seviyelerinde düşüş yaşanmıştır. Pandemi şartlarının normalleşmesi ile birlikte geçici kira değişiklikleri sonlandırılarak ana sözleşmelerinde belirtilen kira tutarlarına dönülmesi hedeflenmektedir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 19.02.2021 tarihli değerlendirme raporuna göre Next Level Alışveriş Merkezi'nin değeri KDV hariç 433.660.000 TL olarak belirlenmiştir.


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


76


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

Maslak Binaları

Maslak Binaları - Sarıyer/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	18.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada, 7 parselde kayıtlı, B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi B Blok No: 39 / C Blok No: 41 Sarıyer / İstanbul
TESPİT EDİLEN DEĞER	152.225.000 TL (KDV hariç)

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 ada, 7 parselde kayıtlı, "Kargir 3 Blok İş Hanı" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 8.000 metrekaredir. A, B ve C olmak üzere birbiriyle özdeş olarak inşa edilmiş 3 adet bloktan B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A blokta yer alan bağımsız bölümler değerlendirme çalışması kapsamı dışındadır. B ve C bloklarda toplamda 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplamda 10 kat bulunmaktadır.



Söz konusu gayrimenkul 9 Kasım 2016 tarihinde 126.300.000 TL değerle, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Ziraat GYO'ya devredilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 18 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Maslak Binaları'nın değeri KDV hariç 152.225.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, söz konusu gayrimenkülü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 14.777.553 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 14.586.855 TL, 2018: 11.136.861 TL).

Taşınmazlar hâlihazırda T.C. Ziraat Bankası A.Ş. kullanımındadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli yüksektir.

Frankfurt Ofis Binası (Almanya)

Frankfurt Ofis Binası - Frankfurt am Main /Almanya	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	09.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	Almanya, Frankfurt 18 bölgesi, 1074 sayfa, takibi sıra no.1, sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6'ya kayıtlı Ofis Binası
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	60323 Frankfurt am Main, Myliusstraße 14, Hessen Almanya
TESPİT EDİLEN DEĞER	(EUR 13.900.000) 131.494.000 TL (KDV hariç)

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 24
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

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

Frankfurt 18 bölgesine ait tapu, 1074 sayfa, Takibi Sıra No.1, Sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6'ya kayıtlı, "Avlulu Yapı" nitelikli gayrimenkul, yüzölçümü 799 metrekare olan arsa üzerinde yer almaktadır. Bodrum katı, giriş katı, 4 ara kat ve çatı katı üzerine kurulu Frankfurt ofis binasının, yaklaşık 1595 m² ofis alanı (tek kullanıcı tarafından kiralanmış), 50 m² depo ve 12'si çiftli olmak üzere 17 park yeri bulunmaktadır.

Söz konusu Gayrimenkul, 758.000 nüfuslu Frankfurt am Main şehrinin bir ilçesi olan Frankfurter Westend'de (nüfus: yaklaşık 29.700) bulunmaktadır. Frankfurt ofis binası, Westend'in güneyindeki Feuerbachstraße adlı sokakta yer almakta olup, Frankfurt şehir merkezine yaklaşık 1 km uzaklıktadır.

Frankfurt am Main, Ren-Main bölgesinin merkezi olup, Almanya'nın ekonomik açıdan en güçlü bölgeleri arasında yer almaktadır. Söz konusu durumun temelinde şehrin bir bankacılık merkezi olması ve Avrupa Merkez Bankası'na, Almanya'nın en büyük havaalanına ve uluslararası önemi olan bir fuar merkezine ev sahipliği yapması yatmaktadır.

Almanya'da yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 6 Ekim 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri 9.400.000 Avro olarak belirlenmiştir. Söz konusu taşınmaz Ziraat GYO tarafından 23 Nisan 2018 tarihinde 47.578.920 TL (10.200.000 Avro) bedel ile satın alınmıştır.

Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 9 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Frankfurt Binası'nın değeri KDV hariç 131.494.000 TL (13.900.000 Avro) olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, söz konusu ofis binasını Ziraat Bank International A.G. ve yerel avukatlık bürosu ve noterlik yapan kuruma kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 5.279.716 TL kira geliri elde etmiştir (2019:1.394.968 TL, 2018:481.768 TL).

Beyoğlu Binası

Beyoğlu Binası - Beyoğlu/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	25.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 381 ada, 1 parselde kayıtlı mülk
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Şehit Muhtar Mah. İstiklal Caddesi, No:26 Beyoğlu / İSTANBUL
TESPİT EDİLEN DEĞER	116.675.000 TL (KDV hariç)

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 10 pafta, 381 ada, 1 parselde kayıtlı, "2 Mağaza, 1 Apartman" nitelikli gayrimenkul, yüzölçümü 410 metrekare olan arsa üzerinde yer almaktadır. Söz konusu bina, ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 1 bodrum + zemin+ 6 normal kat ve çatı katlı olmak üzere 8 kat olarak inşa edilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 37
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

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

78

Beyoğlu Binası, bölgenin ana arteri olan İstiklal Caddesi'nde konumlu olup, yakın çevresinde Taksim meydanı, Gezi Parkı, Galatasaray Lisesi gibi önemli alanlar yer almaktadır.

24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda söz konusu gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeri 69.472.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlemeye göre Beyoğlu Binası'nın değeri KDV hariç 116.675.000 TL olarak belirlenmiştir. İlgili taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 5.566.543 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 5.494.708 TL 2018:4.190.206 TL).

Bahçekapı Binası

Bahçekapı Binası - Fatih/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	21.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayriefendi Caddesi üzerinde, 969 ada 74 parselde yer alan "Kargir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han" niteliğindeki mülk
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mah., Şeyhülislam Hayriefendi Cad., No: 12 İSTANBUL
TESPİT EDİLEN DEĞER	68.525.000 TL (KDV hariç)

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada, 74 parselde kayıtlı, "Kargir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 491,50 metrekare olan arsa üzerinde yer almaktadır. Çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı ticari yapıların ve kurumsal düzeyde ticari nitelikte yapılaşmaların olduğu Bahçekapı Binası, Eminönü'nün merkezi konumuna oldukça yakın olup, çeşitli ulaşım ağlarına da birkaç dakika uzaklıkta bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün, 30 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 53.190.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak 13 Temmuz 2020 tarihinde devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 21 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlemede Bahçekapı Binası'nın değeri KDV hariç 68.525.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO söz konusu gayrimenkulü Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir.

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

Beyazıt Binası

Beyazıt Binası - Fatih/İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	01.02.2021
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 Ada 23 Parsel No'lu Arsa Ve Kargir Apartman Nitelikli Taşınmaz
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, Yeniçeriler Caddesi, Sinekli Medrese sokak No: 2
TESPİT EDİLEN DEĞER	55.780.000 TL (KDV hariç)

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 58 pafta, 225 ada, 23 parselde kayıtlı, "Arsa ve Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün arsa alanının yüzölçümü 362,50 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge sosyo ekonomik yönden, üst düzey gelir grubunun genellikle iş merkezi ve ofis olarak tercih ettikleri alanları kapsamaktadır. Bölgenin teknik alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Söz konusu gayrimenkul, Beyazıt çarşısı, Sultanahmet Camii, Laleli, İstanbul Üniversitesi, Gülhane parkı vb. birçok tarihi eserlerin olduğu, turistik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgede yer almaktadır.

24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporuna göre Beyazıt Binası'nın gerçeğe uygun değeri 36.600.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Açı Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 10 Kasım 2020 tarihinde yapılan değerlendirme neticesinde Beyazıt Binası'nın değeri KDV hariç 55.780.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO ilgili gayrimenkülü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 4.304.408 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 4.728.584 TL, 2018:3.460.459 TL).

Ankara Okul Binası

Ankara Okul Binası – Yenimahalle/ANKARA	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	23.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ergazi İmar Mahallesi, 13369 ada, 24 parselde kayıtlı, "6 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası"
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Kentkoop Mah., 1868 Sokak, No:11
TESPİT EDİLEN DEĞER	45.000.000 TL (KDV hariç)

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ergazi İmar Mahallesi, 13369 ada, 24 parselde kayıtlı, "6 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 6.420 metrekaredir. Ankara okul binası, 2 Bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olmak üzere

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 11
(Ermak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

80

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

toplamda 6 kattan ibaret betonarme bina olup, gayrimenkulün tüm katları tek bir kiracı tarafından okul olarak kullanılmaktadır.

30 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 44.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 14 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 23 Aralık 2020 tarihli değerlemeye göre Ankara Okul Binası'nın değeri KDV hariç 45.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkülü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1.401.166 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Şanlıurfa Otel Binası

Şanlıurfa Otel Binası – Haliliye /ŞANLIURFA	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	21.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 12 ada, 39 parselde kayıtlı, “12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası”
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Şanlıurfa ili, Haliliye ilçesi, Atatürk Mahallesi Meteoroloji Caddesi, No:19
TESPİT EDİLEN DEĞER	40.330.000 TL (KDV hariç)

Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 12 ada, 39 parselde kayıtlı, “12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 2.040,72 metrekare olan arsa üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu otelin bulunduğu Haliliye, Şanlıurfa ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olup, hala yoğun nüfus yapısına sahiptir. Bölge; Göbeklitepe, Balıklıgöl gibi sanat ve turizm için açısından önemli yapılara sahiptir



Şanlıurfa otel binasının, 9 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan raporuna göre gerçeğe uygun değeri 36.510.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak 10 Temmuz 2020 tarihinde devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 21 Aralık 2020 tarihli değerlemede Şanlıurfa Otel Binası'nın değeri KDV hariç 40.330.000 TL olarak belirlenmiş olup, gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, söz konusu gayrimenkülü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 121.398 TL kira geliri elde etmiştir.

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.

81

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) – Fatih /İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	21.12.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1762 ada, 1 parselde kayıtlı olup, “Dokuz Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası”
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Haseki Sultan Mahallesi, Turgut Özal Caddesi, Bina No:7 Fatih/İstanbul
TESPİT EDİLEN DEĞER	39.350.000 TL (KDV hariç)

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1762 ada, 1 parselde kayıtlı, “Dokuz Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 1.000,95 metrekaredir.

Söz konusu gayrimenkulün 24 Şubat 2016 tarihli TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 25.380.000 TL belirlenmiş olup, Şirket’e Ziraat Bankası tarafından 9 Kasım 2016 tarihinde aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Düzyay Gayrimenkul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 21 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Aksaray Binası’nın değeri KDV hariç 39.350.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, gayrimenkulü Türkiye Sigorta ve Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 3.683.194 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 3.539.096 TL 2018: 2.589.976 TL).

Bahçekapı Postane Cad. Binası

Bahçekapı Postane Cad. Binası– Fatih /İSTANBUL	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	10.11.2020
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 parselde kayıtlı olup, “Altında Üç Mağazası Olan Kargir Vitali Hanı”
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	İstanbul, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Büyük Postane Caddesi, No: 15
TESPİT EDİLEN DEĞER	39.070.000 TL (KDV hariç)

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 parselde kayıtlı, “Altında Üç Mağazası Olan Kargir Vitali Hanı” nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 378,50 metrekaredir. Bölgenin teknik alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve çarşı içlerinde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır.

Söz konusu gayrimenkulün 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 26.350.000 TL belirlenmiş

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 019 4594



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

olup, Şirket'e Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak 10 Kasım 2016 tarihinde devredilmiştir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 10 Kasım 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Bahçekapı Postane Cad. Binası'nın değeri KDV hariç 39.070.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 2.364.925 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 2.786.682 TL, 2018: 2.173.372 TL).

Sarajevo Binası

Sarajevo Binası, yüzölçümü 10.098 metrekare olan arsa üzerinde, Street Zmaja od Bosne 47C, building SC2 Municipality Novo Sarajevo, 71 000 Bosna Hersek adresine kayıtlı olup, Ticari bina niteliğindedir.

Ziraat GYO'nun 11.11.2019 tarih ve 53/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile yurt dışında gayrimenkul yatırımı yapılmasına devam edilmesi projeksiyonu kapsamında, Ziraat Finans Grubu'nun Bosna Hersek'te faaliyet gösteren bankası ZiraatBank Bosna'nın genel müdürlük binasının, yerel bankacılık kanunları nedeniyle, bir bağlı ortaklık kurularak satın alınmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda 05.03.2020 tarihinde Ziraat GYO Sarajevo d.o.o. Ziraat GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olarak kurulmuş, 22.06.2020 tarihinde söz konusu binanın alımı gerçekleştirilmiştir.



ZiraatBank Bosna'nın mevcut faaliyetleri için zemin ve ilk 7 katın yeterli olduğu, diğer katların üçüncü şahıslara kiralanarak ek kira geliri oluşturulmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

2 kapalı otopark, zemin kat ve 14 ofis katından oluşan binanın zemin ve ilk 7 katının kira sözleşmesi ZiraatBank Bosna ile yapılmıştır. Söz konusu kiralamaya ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

- ZiraatBank Bosna Aylık Kira: 133.910 BAM (KDV Hariç)
- 22.06.2020 (Kira başlangıç tarihi) ve 30.06.2021 dönemi için ZiraatBank Bosna'dan peşin 1.591.590 BAM peşin kira tahsil edilmiştir.

Halen boş olan 7 katın kiralanma işlemleri devam etmektedir.

Bosna Hersek'te yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının düzenlediği 25 Ekim 2019 tarihli değerlendirme raporuna göre; söz konusu gayrimenkulün değeri 34.000.000 Bosna Hersek Markı olarak belirlenmiş ve Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü 16 Haziran 2020 tarihinde 117.767.213 TL (34.000.000 BAM) bedel ile satın alınmıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporuna göre Sarajevo Binası'nın değeri KDV hariç 161.715.177 TL'dir (35.170.000 BAM).

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Leyhü Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 993 010 4504



Ziraat GYO
Ortaklıktan Daire Başkanı
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, söz konusu gayrimenkulü ZiraatBank Bosna'ya kiraya vermiş olup, 2020 yılı içerisinde 2.640.796 TL kira geliri elde etmiştir.

Beşiktaş Binası

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 307 ada, 15 parselde kayıtlı, "Kargir İşyeri" nitelikli gayrimenkulün arsası 393,5 metrekare olup, söz konusu gayrimenkulün açık adresi, Sinanpaşa Mah., Köyiçi Cad., No: 8 Beşiktaş/İSTANBUL'dur.

Beşiktaş binasının yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı konut nitelikli yapılar ile 4-5 katlı kurumsal düzeyde ticari nitelikli yapılar yer almakta olup, söz konusu gayrimenkul Beşiktaş Kültür Merkezi, Sinanpaşa Cami, Dolmabahçe Sarayı Saat Müzesi, Beşiktaş İDO İskelesi gibi birçok farklı noktaya yakın mesafede bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan raporuna göre gerçeğe uygun değeri 34.500.000 TL belirlenmiş olup, söz konusu bina Şirket'e Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak 13 Temmuz 2020 tarihinde devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 30 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Beşiktaş binasının değeri KDV hariç 36.500.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkulün üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, ilgili binayı Ziraat Bankası ve Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.'ne kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu gayrimenkulden 702.000 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Kadıköy Rıhtım Binası

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 1 parselde kayıtlı, "Kargir Bina" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 477,50 metrekare olup, söz konusu binanın açık adresi Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, No:4 Kadıköy/İstanbul'dur.

Kadıköy Rıhtım Binasının konumlu olduğu bölgede oldukça çeşitli fonksiyonlar bulunmakta olup, konum itibarıyla daha çok ticari ve turizm ağırlıklı gelişmiş bir bölgedir. Gayrimenkulün yer aldığı bölge genelinde bulunan yapılarda zemin katlar genellikle ticaret vasıflı, üst katlar ise ofis, büro ve otel vasıflı kullanılmaktadır. Söz konusu bölge, ayrıca Kadıköy'ün simge bölgelerinden biri olup, anılan gayrimenkulün konumlu olduğu arsa Rıhtım Caddesi üzerinde yer almaktadır. Gün içi araç ve yaya yoğunluğu oldukça fazla olan bölgedeki bu yoğunluk maç günlerinde oldukça üst seviyeye ulaşmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün, 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan raporuna göre gerçeğe uygun değeri 25.410.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 18 Aralık 2020 tarihli değerlemeye göre Kadıköy Rıhtım Binası'nın değeri KDV hariç 36.100.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık

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

2020 tarihi itibarıyla 2.607.044 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 2.563.977 TL, 2018: 1.941.466 TL).

Cağaloğlu Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 22 parselde kayıtlı, “Bahçeli Dükkân” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.286,20 metrekare olan arsa üzerinde bulunmakta olup, söz konusu binanın açık adresi Alemdar Mahallesi, Ankara Caddesi No:4 Fatih / İstanbul’dur.

Turistik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgede yer alan Cağaloğlu Binası, bütün olarak kullanılmakta olup, 2 bodrum kat, zemin kat ve 1. normal katta Ziraat Bankası Cağaloğlu şubesi bulunmaktadır. 2. ve 3. normal kat ise 10.11.2020 tarihi itibarıyla boş durumdadır.

Söz konusu gayrimenkulün 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 17.760.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından 10 Kasım 2016 tarihinde aynı sermaye olarak Ziraat GYO’ya devredilmiştir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 01.02.2021 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası’nın değeri KDV hariç 31.255.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkülü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.570.696 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.522.835 TL, 2018: 1.560.320 TL).

Galatasaray Binası

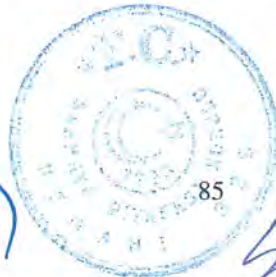
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tomtom Mahallesi, 318 ada, 22 parselde kayıtlı, “Kargir Apartman, İki Dükkan” nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 130,25 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Tomtom Mah., İstiklal Cad., No: 183 adresinde yer almaktadır.

Galatasaray Binası İstanbul’un en işlek yerlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde yer almakta olup, çevresinde benzer nitelikte 6-7 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ve 6-7 katlı işyeri-otel nitelikli binalar bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün, 10 Eylül 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 26.605.000 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 Galatasaray Binası’nın değeri KDV hariç 29.265.500 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkülü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu gayrimenkulden 646.170 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

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



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

Yenişehir Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 36 parselde kayıtlı, “Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkul 403 metrekare arsa üzerinde bulunmakta olup, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mah., Atatürk Bulvarı , No:62 adresinde yer almaktadır.

Yenişehir binasının bulunduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binaları yer aldığı şehrin merkezi konumunda olup, çevresinde Kızılay AVM, Güvenpark, Çankaya Belediyesi ve birçok kamu kurumu bulunmaktadır.

20 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 22.450.000 TL belirlenmiş olup, Şirket’e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan 23 Aralık 2020 tarihli değerlemeye göre Yenişehir Binası’nın değeri KDV hariç 27.245.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkülü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 636.127 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Mecidiyeköy Binası

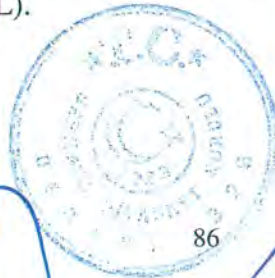
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parselde kayıtlı, “Altında Banka Olan Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 265,20 metrekare olup, adresi Mecidiyeköy Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 83 Şişli / İstanbul’dur.

Söz konusu gayrimenkul, Mecidiyeköy mahallesi, Şişli ile Esentepe semtleri arasında ve Büyükdere Caddesi’nin iki yanında, ağırlıklı olarak kuzey kesiminde yer almakta olup, bölge kentin en yoğun konut, iş ve trafik merkezlerinden biridir. Mecidiyeköy binasında Ziraat Portföy ve Ziraat GSYO’nun genel müdürlükleri ve Ziraat Bankası’nın şubesi bulunmaktadır.

Mecidiyeköy Binasının, 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 21.610.000 TL belirlenmiş olup, Şirket’e 9 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan 18 Aralık 2020 tarihli değerlemeye göre Mecidiyeköy Binası’nın değeri KDV hariç 26.100.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, gayrimenkülü Ziraat Bankası, Ziraat Portföy Yönetimi, Ziraat Girişim Sermayesi Ortaklığı’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2.206.670 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.963.232 TL, 2018: 1.708.963 TL).

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Genca Sok. No: 22
(Emlak Pasaajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 098 016 1594



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

Çınarlı/İzmir Binası

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada, 7 parselde kayıtlı, “Dokuz Katlı Kargir Depo” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.575 metrekare olan arsa üzerinde yer almakta olup, açık adresi İzmir, Çınarlı Mah. Anadolu Caddesi, No: 24’dür. Söz konusu bina Ziraat Bankası tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.675.000 TL belirlenmiş olup, Şirket’e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Çınarlı/ İzmir Binası’nın değeri KDV hariç 20.500.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 458.110 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Göztepe Binası

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 ada, 162 parselde kayıtlı, “İki Müstemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 1.499 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkul Kadıköy ilçesi, Caddebostan Mah., Mehtap Sokak No: 17, Zümrüt Çıkmazı Sokak No: 2 İSTANBUL adresinde yer almaktadır. Göztepe binasının yakın çevresinde benzer nitelikte yeni yapılmış 12-14 katlı ve 30-40 yıllık 3-4 katlı konut nitelikli yapılaşma bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 28 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.090.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket’e 9 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 21 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlendirme sonucunda Göztepe Binası’nın değeri KDV hariç 20.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ziraat GYO, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Öz Finans İş Sendikası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 116.055 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parselde kayıtlı, “Kargir Banka Binası ve Arsa” nitelikli gayrimenkul 426 metrekare arsa üzerinde bulunmakta olup, Haseki Mahallesi, Turgut Özal Millet Caddesi, No:2 Fatih/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

24 Şubat 2016 tarihinde bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 14.090.000 TL belirlenmiş olup, Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Düzyay Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Aksaray Binası’nın değeri KDV hariç 20.168.250 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 1
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D: 998 610 4594



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

Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.626.055 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.482.619 TL, 2018: 1.083.090 TL).

Kızılay Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1084 ada, 18 parselde kayıtlı, “Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 343 metrekaredir. Meşrutiyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:111 Çankaya / Ankara adresinde yer alan söz konusu gayrimenkulün 2 bodrum kat+zemin+2 katı T.C. Ziraat Bankası Kızılay Şubesi olarak kullanılmakta olup, diğer katları ise boş durumdadır.

Söz konusu gayrimenkulün 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.500.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Kızılay Binası'nın değeri KDV hariç 19.775.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 456.264 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Bornova Binası

İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada, 131 parselde kayıtlı, “Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 421,17 metrekare olan arsa üzerinde bulunmaktadır. Taşınmazın açık adresi Kazım Dirik Mah. Mustafa Kemal Cad. No:17 Bornova / İzmir'dir.

27 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 14.840.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Bornova Binası'nın değeri KDV hariç 19.005.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 386.573 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Antalya Binası

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpazarı Mahallesi, 12576 ada, 3 parselde kayıtlı, “Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası” nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 399 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Tahılpazarı Mah., Şarampol Cad., Ziraat Bankası Sit, No:68 adresinde yer almaktadır.

Antalya Binası, bölgenin en bilinen lokasyonunda Şarampol Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Şarampol Caddesi genel olarak zemin katlarda kafe/restoran ve perakende ticaretin ağırlıklı olduğu bir cadde özelliği göstermektedir. Cadde hem ticari açıdan önem arz etmekte hem de

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

88

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

toplulaşım ağlarının bağlantı noktası olması sayesinde yaya sirkulasyonunu sağlayan bir cadde olma özelliği taşımaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 29 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.ř. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.730.000 TL olarak belirlenmiş olup, şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Antalya Binası'nın değeri KDV hariç 18.380.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 253.222 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Erzurum Binası

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada, 14 parselde kayıtlı, "Bahçeli Kargir Ziraat Bankası" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 1.210,82 metrekare olan arsa üzerinde yer almakta olup, adresi Yakutiye ilçesi, Lalapaşa Mah., Polat Sok., No: 6 Erzurum'dur.

Söz konusu gayrimenkul kent merkezinde ticari açıdan oldukça hareketli bir konumda halk arasında Bankalarcaddesi olarak bilinen bölgede bulunmaktadır.

Erzurum binasının 19 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř. tarafından hazırlanan değerleme raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 15.150.000 TL belirlenmiş olup, şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Erzurum binasının değeri KDV hariç 17.300.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 278.340 TL kira geliri elde etmiştir.

Adakale Binaları

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fidanlık Mahallesi, 1053 ada, 2 parselde kayıtlı, "Sekiz Daireli 2 Apartman ve Bir Dershaneli Bir Mektep" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 5.935 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkul Çankaya ilçesi, Fidanlık Mahallesi, Adakale Sokak, No:13, 15, 17 Ankara adresinde yer almaktadır.

Adakale binalarının yer aldığı bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu ve önemli kamu binalarının bulunduğu şehrin merkezi lokasyonlarındanır. Söz konusu gayrimenkulün yakın çevresinde Çankaya Belediyesi Hizmet Binası, Kurtuluş Parkı, Kızılay Metro İstasyonu gibi kamusal alanlar yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 9 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.ř. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 16.624.000 TL olarak belirlenmiş olup, şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.



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

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha Yağarlı
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Adakale Binalarının değeri KDV hariç 16.940.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiralamış olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 460.020 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır.)

Cebeci Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada, 6 parselde kayıtlı, "9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 408 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkul Çankaya ilçesi, Fakülteler Mah., Cemal Gürsel Caddesi., No:79 Ankara adresinde yer almaktadır.

Cebeci binası, ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Cemal Gürsel Caddesine cephelidir. Cadde üzerinde; çeşitli ticari faaliyet kolları yer almakta olup, ayrıca kurumsal firmalar yoğun olarak faaliyet göstermektedir.

Söz konusu gayrimenkulün 14 Ekim 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 12.900.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Cebeci Binasının değeri KDV hariç 14.055.000 TL olarak belirlenmiştir. Bodrum, zemin ve 1.kat Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı olarak kullanılmakta olup, 2.ve 7. katlar arasında yurt projesi geliştirilmektedir. Ziraat GYO, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, söz konusu gayrimenkulden 161.220 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Şehremini Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emimi Mahallesi, 1849 ada, 6 parselde kayıtlı, "İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 225,50 metrekaredir. Söz konusu gayrimenkul Fatih ilçesi, Topkapı Mah., Turgut Özal Millet Cad., No: 150 İSTANBUL adresinde yer almaktadır. Şehremini binasına yakın konumda Şehremini Polis Merkezi Amirliği, Geylani Tekkesi Camii, Pazartekke Tramvay Durağı bulunmakta olup, anılan gayrimenkulün güney cephesinde tramvay hattı bulunmaktadır.

29 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 12.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, anılan taşınmaz 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 değerleme raporuna göre Şehremini Binasının değeri KDV hariç 12.600.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 264.126 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Yenişehir İhlamur Sokak Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 7 parselde kayıtlı, "Betonarme Karkas Bina" nitelikli gayrimenkul Kızılay Mah., İhlamur Sokak, No:3 Çankaya/Ankara adresinde yer almaktadır. Yenişehir İhlamur Sokak Binası, yüksek ticari potansiyeline sahip Atatürk Bulvarı'na paralel İhlamur sokakla cephelidir. Sokak üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup, söz konusu cadde üzerinde bankalar ve kurumsal firmalar bulunmaktadır.

15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.750.000 TL belirlenmiş olup, anılan taşınmaz Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Yenişehir İhlamur Sokak Binası'nın değeri KDV hariç 12.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkülü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 248.400 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Tünel Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescid Mahallesi, 302 ada, 5 parselde kayıtlı, "Dükkan, Apartman" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 61,50 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Asmalı Mescit Mah., General Yazgan Sok., No: 4 Beyoğlu /İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

Tünel binasının kuzey cephesinde Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, güney cephesinde Beyoğlu Tünel Tramvay Durağı bulunmaktadır. Söz konusu binanın bulunduğu bölge turist yoğunluğunun oldukça fazla olduğu bir bölgedir.

Söz konusu gayrimenkulün 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 4.450.000 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 Tünel Binası'nın değeri KDV hariç 4.600.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkülü Aykut Hasbal ve İlhami Bozkurt adlı kişilere kiraya vermiştir.

İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm)

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada, 44 parselde kayıtlı gayrimenkul yüzölçümü 379 metrekare olan arsa üzerinde yer almaktadır. Toplam 9 bağımsız bölümlü ana gayrimenkulün "Mesken" nitelikli 8 bağımsız bölümü Ziraat GYO'ya aittir. Söz konusu gayrimenkulün açık adresi, Yenidoğan Mah., Abdi İpekçi Cad. No: 10, Daire No: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Bayrampaşa/İstanbul'dur. Anılan taşınmazın çevresinde benzer nitelikte 5-6 katlı konut ve işyeri nitelikli yapılaşma bulunmaktadır.

15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve 2 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme

raporlarında söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.112.000 TL olarak belirlenmiş olup, anılan taşınmaz Şirket'e 14 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 İstanbul Bayrampaşa Binası'nın değeri KDV hariç 4.325.000 TL olarak belirlenmiştir.

Karamürsel Binası

Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada, 19 parselde kayıtlı, "3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün arsa alanı 789,99 metrekaredir.

Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 15.10.2019 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 3.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Karamürsel Binası'nın KDV hariç 4.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 82.560 TL kira geliri elde etmiştir.

Çankaya /Ankara Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada, 8 parselde kayıtlı, "3 Mesken Daireli Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 830 metrekare olan arsa üzerinde bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul Ankara ili, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi sınırları içerisinde Ahmet Rasim Sokak ile Şölen sokak kesişiminde bulunan 38 Numaralı binadır. Güzeltepe mahallesi genel olarak 35-40 yıllık yapıların yer aldığı nezih, orta üst gelir grubuna ve orta yaş üstü kişilerin oturduğu bir yer olup, kira ve gayrimenkul satış değerleri oldukça yüksektir.

7 Şubat 2018 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 2.600.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat GYO anılan taşınmazı 20 Mart 2018 tarihinde 2.525.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Düzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Çankaya/Ankara Binasının değeri KDV hariç 3.800.000 TL olarak belirlenmiştir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkülü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti 'ne kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 197.921 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 176.011 TL, 2018: 84.000 TL).

Şirket'in arsa portföyüne ait detaylar aşağıda yer almaktadır.

Bayraklı İzmir Arsaları

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada, 4 ve 8 parsellerde kayıtlı, yüzölçümü 46.360 m² ve 33.385 m² olmak üzere toplam 79.745 m² olan gayrimenkuller, Adalet Mah., Manas Bulvarı ve Ozan Abay Caddesi (1140 Ada 4 ve 8 Parsel/Boş Arsa) Bayraklı/İzmir

**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.

adresinde yer almaktadır. İzmir depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilen arsalar üzerinde karma proje geliştirilmesi planlanmaktadır.



27 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun toplam değeri 510.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, anılan taşınmazlar Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Bayraklı İzmir arsalarının değeri KDV hariç 565.355.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Arsa

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 6.298 metrekare olup, söz konusu arsa, Esentepe Mah., Büyükdere Caddesi, No:207 (1947 Ada 66 Parsel/Boş Arsa) Şişli / İstanbul adresinde yer almaktadır. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ilişkin fizibilite çalışmalarına devam edilmektedir.



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

Ziraat GYO
Ortaklıktan doğan faaliyet
ZIRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu arsanın gerçeğe uygun değeri 265.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, arsa Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre İstanbul Levent Arsası'nın değeri KDV hariç 287.600.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Altunizade Arsası

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada, 69 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.887,03 metrekare olup, Barbaros Mah., Çiçekçi Bostan Sokak, No:4-6 (1812 Ada 69 Parsel) Üsküdar/İstanbul adresinde yer almaktadır. Söz konusu arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ilişkin fizibilite çalışmaları devam etmektedir.

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 20 Eylül 2019 tarihinde hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 13.100.000 TL belirlenmiş olup, anılan arsa Şirket'e 14 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Ziraat GYO; Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Altunizade Arsası'nın değeri KDV hariç 14.050.000 TL olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ziraat GYO "Rota Mavi Kartal Sitesi" ve "Pırlanta Sitesi"ni **stoklar** altında takip etmektedir.

Rota Mavi Kartal Sitesi: Şirket; portföyünde yer alan gayrimenkullerin niteliklerini çeşitlendirmek amacıyla, İstanbul İli, Kartal İlçesi, 108/1 pafta, 2710 ada ve 399 parselde kayıtlı, yüzölçümü 5.801,42 m² olan arsa üzerinde dükkân ve konutlardan oluşan ve henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi Sitesinde yer alan A, B ve C bloklarındaki toplam 140 adet bağımsız bölümü, 17 Ağustos 2017 tarihinde Ziraat Katılım Bankası A.Ş. garantörlüğünde Ziraat GYO ve APG İnşaat Yatırım A.Ş. (Yüklenici) arasında imzalanan "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile KDV dâhil toplam 62.700.000 TL karşılığında satın almıştır. Yapı kullanım izin belgesi alınmış projede, Şirket'e ait bağımsız bölümlerin tapu devirleri 16.06.2020 tarihinde gerçekleştirilmiş olup; satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde eksik ve kusurlu imalatların tamamlanması çalışmaları devam etmektedir. 2020 yılı içerisinde 44 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Pırlanta Sitesi: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 3410 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 8.774,32 m² olan arsa üzerinde A, B ve C bloklarda yer alan dükkân ve konutlardan oluşan projede, A blokta 179 adet, B blokta 121 adet ve C blokta 180 adet olmak üzere toplam 480 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Anılan projede 61 adet konut ve 9 adet işyeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde aynı sermaye yolu ile portföye dâhil edilmiştir. 31.12.2020 itibarıyla 70 adet bağımsız bölümün 58 adedi toplam 53.105.095 TL'ye satılmıştır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4934

94

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

Bağlı Ortaklıkları

Ziraat GYO'nun tam konsolidasyon yöntemi uyguladığı bağlı ortaklıkları, Türkiye ve Bosna Hersek'te faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve ortaklık payları hakkında bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ziraat GYO Bağlı Ortaklıkları

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul Proje Geliştirme, Yatırım, İşletme ve Kiralama	100%	5.000.000 TL
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o	Bosna Hersek	Gayrimenkul Proje Geliştirme, Yatırım ve Kiralama	100%	34.931.112 KM (137.422.534,14 TL)

Ziraat İşletme Yönetimi Ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Ziraat İşletme Yönetimi 27.06.2019 tarihinde 5 milyon TL sermaye ile kurulmuş olup, Ziraat GYO, Ziraat İşletme Yönetimi'nin %100'üne sahiptir. Merkezi Ankara'da olan Ziraat İşletme'nin ana faaliyet konusu, her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli parselasyon işlemlerini yaptırmak; konut, iş, ofis alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmaktır.

Ziraat GYO; portföyünde bulunan Next Level AVM'yi 01.09.2020 tarihinde imzalanan sözleşme ile Ziraat İşletme'ye kiralamıştır. Ziraat İşletme bu sözleşme kapsamında Next Level AVM'nin kiracısı olup, AVM kiralama işlemlerini ve işletmesini yürütmektedir.

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo (Limited Şirket) Bosna Hersek'de 22.06.2020 tarihinde 34.931.112,80-KM sermaye ile kurulmuş olup; ana faaliyet konusu gayrimenkul alıp, satmak ve/veya kendi gayrimenkulünü veya kiraladığı herhangi bir gayrimenkülü kiraya vermek, işletmek, emlak acenteliği yapmak, kayıtlı faaliyet çerçevesinde dış ticaret hizmeti vermek, mal ve hizmet transferlerinde arbuluculuk yapmaktır. Şirket, Ziraatbank BH d.d.'nin kiracı olarak bulunduğu binanın kiralama ve işletme işlemlerini yürütmektedir. Ziraat GYO, Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun %100'üne sahiptir.



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

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

İş Ortaklıkları

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatı	50%	32.000.000 TL

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin ("Konkur İnşaat") ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat, 10.11.2006 tarihinde "Avio Telekomünikasyon, Bilişim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanıyla 50.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirket esas sözleşmesinin unvan, amaç ve konu ve sermayeye ilişkin maddeleri 09.03.2007 tarihli olağan Genel Kurul kararı ile tadil edilerek, şirket unvanı "Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir. Şirketin merkezi İstanbul ili, Ümraniye ilçesindedir. Konkur İnşaat'ın esas sözleşmesi 09.03.2007 tarihli olağan genel kurul kararı ile tadil edilerek, sermaye artırımıyla mevcut sermayesi 32.000.000 TL olarak tescil edilmiştir.

Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber, ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapılmıştır. Şirket, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki 16.000.000 TL sermaye karşılığı 160.000 adet hissesini 31.10.2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle devralmıştır. Söz konusu tutarın 76.160.535 TL'lik kısmı 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmı ise 2020 yılında ödenmiştir. Pendik Kurtköy de 291.300.000 TL değerinde 2 adet arsaya sahip olan Konkur İnşaat'ın henüz bir proje çalışması bulunmamaktadır. Konkur İnşaat, Ziraat GYO'nun finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir.

Hasılat kırılımı

Ziraat GYO'nun 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolarına göre hasılatının kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Konsolide Olmayan						
(TL)	31.12.2018*	Hasılat Payı	31.12.2019	Hasılat Payı	31.12.2020	Hasılat Payı
Konut satış gelirleri	-	-	0	-	74.243.709	55%
Kira gelirleri	32.303.745	70%	43.168.479	99%	60.784.905	45%
Yurtiçi kira gelirleri	32.303.745	70%	41.773.511	96%	55.486.264	41%
Yurtdışı kira gelirleri	-	-	1.394.968	3%	5.298.641	4%
İşletme yönetim gelirleri	-	-	0	0%	0	0%
Mevduat faiz geliri	14.142.266	30%	356.768	1%	-	-
TOPLAM HASILAT	46.446.011	100	43.525.247	100	135.028.614	100

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



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

Konsolide						
(TL)	31.12.2018*	Hasılat Payı	31.12.2019	Hasılat Payı	31.12.2020	Hasılat Payı
Konut satış gelirleri	-	-	-	-	74.243.709	51%
Kira gelirleri	32.303.745	70%	43.168.479	98%	63.425.701	44%
Yurtiçi kira gelirleri	32.303.745	70%	41.773.511	95%	55.505.189	38%
Yurtdışı kira gelirleri	-	-	1.394.968	3%	7.920.512	5%
İşletme yönetim gelirleri	-	-	416.149	1%	6.967.876	5%
Mevduat faiz geliri	14.142.266	30%	436.056	1%	-	-
TOPLAM HASILAT	46.446.011	100	44.020.684	100	144.637.286	100

* 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.

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 itibariyle 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.

31.12.2020 tarihinde sona eren döneme ait hasılat tutarının konsolide olmayan tablolara göre 48.343.660 TL tutarlık kısmı, konsolide tablolara göre ise 53.206.476 TL tutarlık kısmı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Konsolide olmayan			
İlişkili Kuruluş	Kira ve Yönetim Gelirleri (TL)	Faiz Gelirleri (TL)	Toplam (TL)
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	40.533.455	4.507.869	45.041.324
Ziraat Bank International AG	4.746.136	-	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	1.862.924	84.646	1.947.570
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	837.366	-	837.366
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	361.679	-	361.679
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.100	-	2.100
Toplam	48.343.660	4.592.515	52.936.175

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

97

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

Konsolide			
İlişkili Kuruluş	Kira ve Yönetim Gelirleri (TL)	Faiz Gelirleri (TL)	Toplam (TL)
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	42.757.575	4.507.869	47.265.444
Ziraat Bank International AG	4.746.136	-	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	2.640.796	-	2.640.796
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.862.924	178.912	2.041.836
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	837.366	-	837.366
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	361.679	-	361.679
Toplam	53.206.476	4.686.781	57.893.257

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:
Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Bu madde kapsamında yer alan tüm sektörel bilgiler için JLL tarafından 2021 Mart ayında Ziraat GYO için hazırlanan Gayrimenkul Piyasası Görüş Raporu'ndan yararlanılmıştır.

(https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu_final-pdf_520.pdf)

Global Gayrimenkul Piyasası Görünümü

Gayrimenkul Yatırımlarının Sektörel Dağılımı

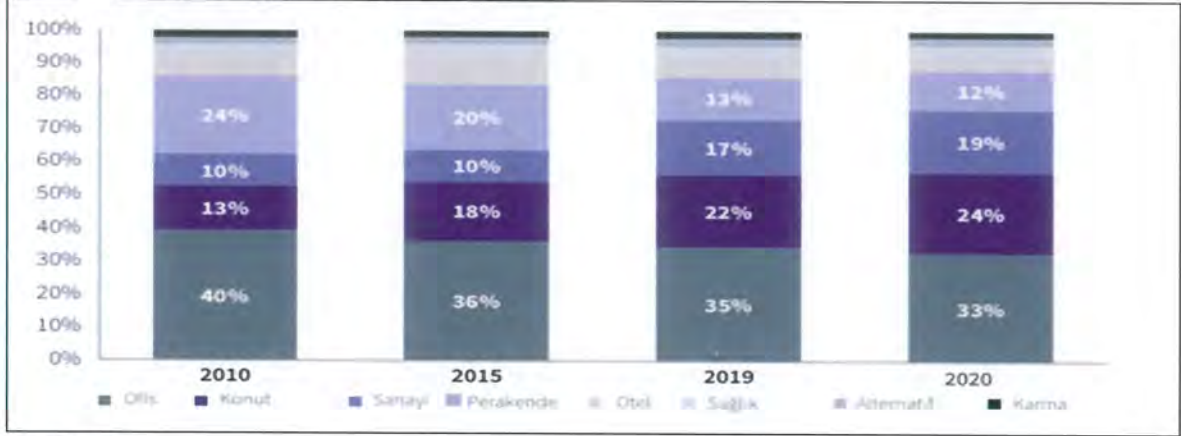
Esnek arz-talep dinamiklerine sahip sektörler ve gelir istikrarına doğru artan odaklanma, nüfus ve yaş odaklı olarak talep toplayan sektörler doğru bir kaymayı tetiklemiştir. Bu anlamda bu trendden en fazla faydalanan sektörler lojistik, konut ve alternatif yatırımlar sektörü olmuştur. Lojistik ve konut sektörü düzenli gelirleri ile güçlenmeye devam etmektedir. Ofis sektörü, yatırımcıların global pazarlara yönelmesiyle az da olsa iyileşme göstermiştir. Fırsatları takip eden yatırımcı kitlesi daha yüksek riskli fırsatlar için arayışını sürdürmektedir. Bu arayışın özellikle gelirlerinde düzensizlik yaşayan otel ve perakende gibi sektörler için çok ihtiyaç duyulan likiditeyi getireceği beklenmektedir.

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.

Sektör Bazında Gayrimenkul Yatırımları



Kaynak: JLL

Ofis sektörü son 10 yılda sermayenin en çok ilgi gösterdiği ve en fazla likiditeyi kendine çeken gayrimenkul kullanımı olmuştur. 2010'dan bu yana küresel sermaye hareketlerinin %36'sı ofis mülklerine yönelik olmuştur. Şu anda ise ofis alanlarının gelecekte oynayacağı rol ciddi anlamda test edilmektedir. 3Ç 2020, 3Ç 2019'la karşılaştırıldığında ofis yönelik yapılan yatırımlar %44 düşerek 47 milyar dolarla kapanmıştır. 3Ç 2020 sonuna kadar olan yatırımlar, bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ise %37 düşüş göstermiştir. İlerleyen yıllarda esnek çalışmanın artacağı ve ofis alanlarının fiziki imkânları ve fonksiyonlarının evrimleşip yeniden tanımlanması beklenmektedir.

Pandeminin zirvesinde mağaza perakendeciliğinin de kapanmalar sebebiyle sekteye uğramasıyla e-ticaret hiç olmadığı kadar hayatın içine girmiştir. Genel yatırım hacminde daha büyük düşüslere rağmen lojistik sektörüne olan yatırımlar yılsonu itibariyle %21 oranında bir düşüş göstermiştir. Dünya çapında her alt bölgede ise lojistik sektörüne yapılan genel yatırım %17 ile %31 arasında değişmektedir.

Global anlamda küresel konut yatırımları, toplam yatırımlarla paralel olarak 2019 yılında %27 oranında azalmıştır.

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Genel Görünümü

İnşaat sektörü Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi çıktı ilişkisi içerisinde olması ve yurtdışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle, inşaat sektörü ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir. Gayrimenkul piyasası, ülkemizin genel ekonomik ve demografik değişimlerinden direkt olarak etkilenen bir yapıya sahiptir. Artan nüfus ve iç göçler belirli bölgelerde piyasayı hareketlendirirken, ekonomideki dalgalanmalar genel olarak daralmalara neden olmaktadır. Tek kullanıcıya yönelik konutlar, çok kullanıcıya yönelik konutlar, ofis ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, turistik tesisler ve oteller, sanayi tesisleri gayrimenkul sektörünün alt segmentleri arasında yer almaktadır.

Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda

lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle sektör finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

Türkiye’de ekonomik alanda yaşanan iyileşme ve gelişmeler tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de büyüme yönünde desteklemekte ve buna bağlı olarak da gayrimenkul sektörü gelişmesini sürdürmektedir. Bu gelişme hem konut hem de ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır. Buna paralel olarak bir yandan nitelikli şehirlerin oluşturulması ihtiyacı diğer yandan sürdürülebilir ve kaliteli yaşam alanlarına duyulan gereksinim ile birlikte Türkiye’de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme sürecine girmiştir. Gayrimenkul sektörü sayısal büyüklükler ile ölçülen büyümesinin yanı sıra nitelik yönünden de gelişmesinin değerlendirileceği bir aşamaya ulaşmış bulunmaktadır.

Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan haneler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü giderek uluslararası nitelik kazanırken konut ve ticari gayrimenkuller için düzenli piyasalar oluşmaktadır. Buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yerli ve yabancı aktörlerin yatırımları da genişlemektedir.

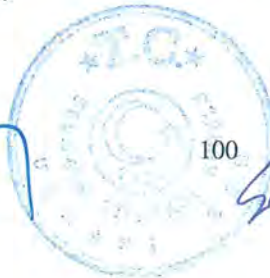
Sektör özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun alım kararını önemli ölçüde hızlandırmaktadır.

İnşaat firmalarının uzun vadeli güçlü bir finansman modeli ile desteklenmesi benzer satış modellerinin çoğalmasını sağlayarak, talebin arz ile buluşmasını kolaylaştıran önemli bir unsurdur.

İnşaat sektörünün dünya genelinde kabul gören en önemli alt kırılımı, gerek hane halkı tarafından bir yatırım aracı olarak görülmesi, gerekse de beslediği alt sektörler sebebiyle konut sektörüdür. Diğer yandan, konut sahipliği toplumsal açıdan da büyük öneme sahip bir olgudur. Ülkemizde konut sektörü, içinden geçtiği zorlu döneme rağmen orta-uzun vadede büyük potansiyel barındırmaktadır.

Türkiye Gayrimenkul Yatırım Pazarı, COVID-19 salgını nedeniyle dünya piyasalarıyla benzer bir dönem geçirmiştir. Alternatif yatırım kaynaklarının yüksek getiri sunması ve sıkılaştıran 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.

**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.

Handwritten signature in blue ink.

Sektörel Veriler

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları verilerine göre, 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 artış göstermiştir. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



2020 yılının ilk dokuz ayında yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına bakıldığında en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Türkiye Konut Pazarı Görünümü

Gelecek öngörülerinde ulaşım ve büyük ölçekli kentsel altyapı projelerinin katkısının büyük olacağı tahmin edilirken, son 15 yılda Türkiye konut pazarının ciddi oranda büyüdüğü de görülmektedir. Talebi şekillendiren başlıca konular aşağıda sıralanmıştır.

- Nüfus Büyümesi ve Kentsel alanlara Göç
- Yeni Konuta Geçme Talebi
- Riskli Yapıların Yenilenmesi ve Kentsel Dönüşüm
- GSYH Artışı
- Kadınların iş gücüne katılımı
- Devlet Güvencesi
- Ön Finansman
- İpotekli Konut Kredisi

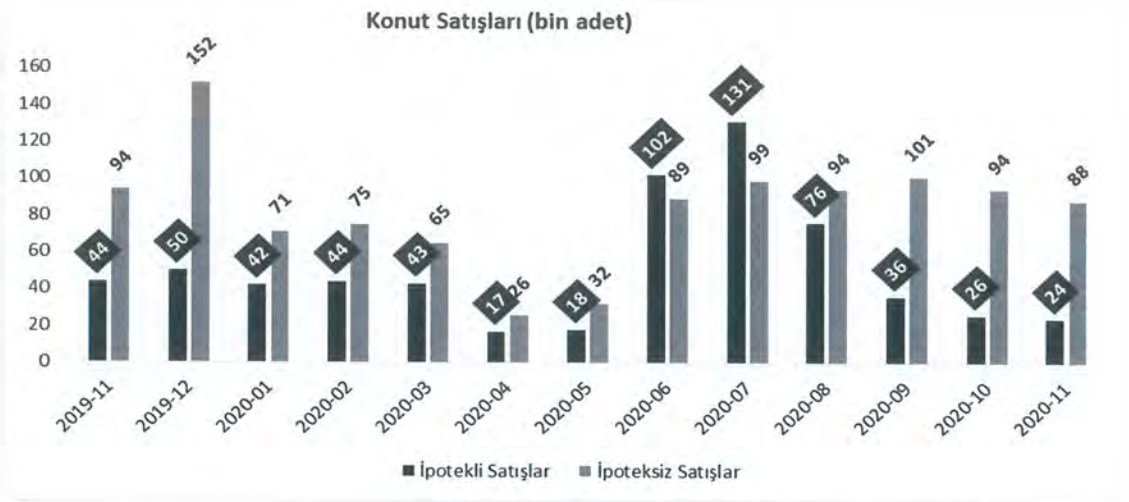
Türkiye'deki konut pazarı; nüfus artışı, devam eden göç, artan kentleşme, deprem yönetmeliğine uygun binaya geçme isteği, harcanabilir gelir artışı ve uygun fiyatlı finansman olanağı gibi etmenlerin harmanlanması ile beslenen talep faktörüne göre şekillenmektedir.

Ulusal adres veri tabanına göre, 2017 yılı itibariyle, Türkiye'de toplam 32,7 milyon adet konut bulunmaktadır. 2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı'na göre, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nde kayıtlı toplam konut sayısı 2020 Eylül sonu itibarıyla 38,4 milyondur. Konut sayısındaki bu 5,7 milyonluk artış yılda %5,5'lik büyümeye karşılık gelmektedir.

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



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



02.06.2020 tarihinden itibaren kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkânları özellikle konut satış rakamlarında artışa ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankaların gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere ve salgının seyrine bağlı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

İstanbul, Türkiye'nin açık ara en gelişmiş gayrimenkul piyasasına eve sahipliği yapmaktadır. Bunda kentin dinamik nüfusu, her yıl ortalama %1,5'lük artış hızı, hane halkı sayısında küçülme, konutun bir yatırım aracı görülmesi gibi faktörler etkili olmaktadır.

Ek olarak kent, büyük ölçüde şehir merkezindeki yoğunluğun artması ve arsa fiyatlarının baskı altında kalması nedeniyle büyük bir dönüşüm geçirmektedir. Konut piyasası, şehir merkezine yakın bölgelerde artan sayıda lüks konut projesine tanık olurken, toplu konut projeleri daha çok arsa geliştirme potansiyeli ile şehir merkezinin dışında geliştirilmektedir. Diğer yandan kentsel dönüşüm yasası ile parsel ölçeğinde yenilenme de yeni konut stokunu ortaya çıkararak talepler içerisinde yer almaktadır.

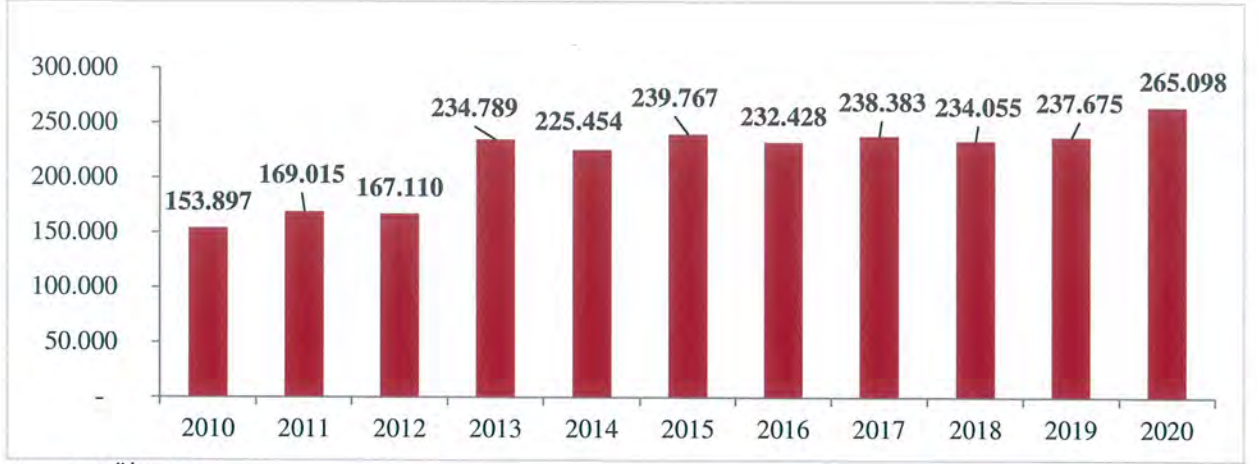


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

102

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

İstanbul'da yıllara göre konut satışları (adet)



Kaynak: TÜİK, JLL

TÜİK verilerine göre, son üç senede gerçekleşen konut satışları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Son yıldaki Türkiye ve İstanbul da konut artış oranı sırasıyla %11 ve %12 şeklinde olup paralellik göstermektedir. İstanbul'da satılan konutların ülke içindeki oranı %17,7 olup, son üç yılda da benzer seviyelerdedir.

Türkiye ve İstanbul Konut Satışları

		2018	Payı	2019	Payı	2020	Payı
Toplam Konut Satışı	Türkiye	1.375.398		1.348.729		1.499.316	
	İstanbul	234.055	17,0%	237.675	17,6%	265.098	17,7%
Birinci El İpotek Kredili	Türkiye	125.389		112.774		183.987	
	İstanbul	22.912	18,3%	18.979	16,8%	29.515	16,0%
İkinci El İpotek Kredili	Türkiye	151.431		219.734		38.935	
	İstanbul	26.294	17,4%	3.684	16,8%	74.755	19,2%
Birinci El Diğer Satışlar	Türkiye	526.183		398.908		285.753	
	İstanbul	88.318	16,8%	73.402	18,4%	4.837	16,9%
İkinci El Diğer Satışlar	Türkiye	572.395		617.313		640.226	
	İstanbul	96.531	16,9%	108.454	17,6%	112.558	17,6%

Kaynak: TÜİK

İstanbul'da konut yatırımlarının artışını destekleyen koşullar şöyle sıralanabilir:

- Nüfusu en büyük şehir, son 3 yıla göre yıllık %0,95 oranındaki artış
- %100 kentleşme oranı
- Kişi başı geliri en yüksek ikinci şehir
- Türkiye'nin en gelişmiş gayrimenkul pazarı
- Bölgesel altyapı-ulaşım projeleri yatırımı
- Türkiye'nin en büyük yüklenici ve geliştiricilerin ilgi odağı
- En fazla lüks konut projesi, markalı konut yatırımı
- Kentsel yeni gelişim alanları

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



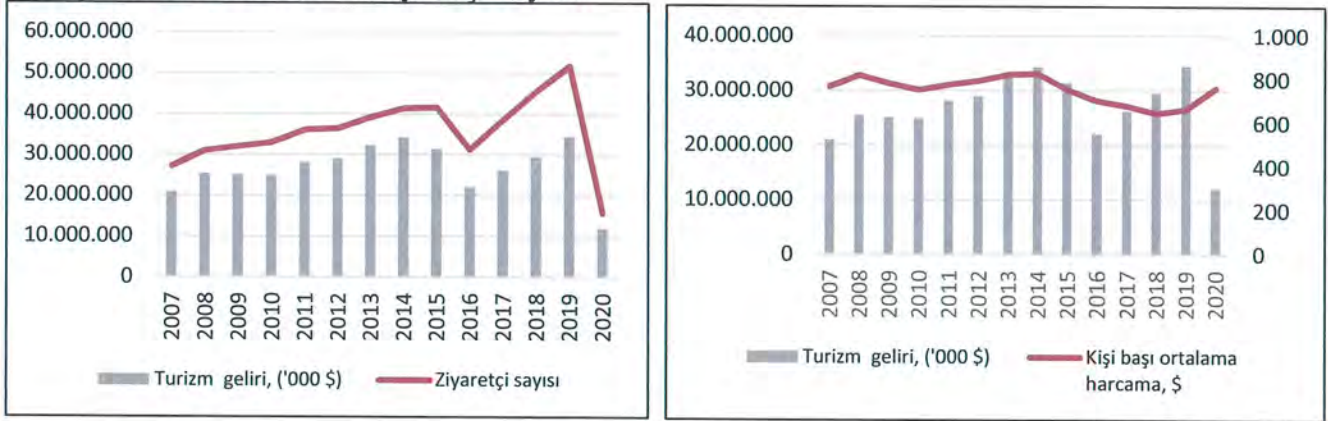
Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye Turizm Pazarı Görünümü

Türkiye'de turizm ve otel pazarı, 2015 yılı sonuna kadar iyi bir trend yakalamış, 2016 yılının ilk yarısında Rusya ile ilişkilerin kötüleşmesi ve ardından 2016 Temmuz ayındaki kalkışmanın yanı sıra Türkiye-Suriye sınırındaki çok sayıda terör saldırısı ve jeopolitik çalkantı nedeniyle düşüş eğilimini sürdürmüştür.

2017'den sonra iyileşme gösteren Türkiye Turizm Piyasası, 2020'ye kadar yabancı ziyaretçi sayısı, ortalama günlük oda fiyatı ve odabaşına düşen gelir gibi performans parametrelerinde de iyi bir görünüm sergileyerek gelişme trendini devam ettirmiştir.

Türkiye Turizm Gelirleri ve Ziyaretçi Sayıları*



Kaynak: TÜİK, JLL

(*) 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4. çeyrekleri kapsamaktadır. Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Türkiye Seyahat Acentaları Birliği istatistiklerine göre, 2020 itibariyle Türkiye genelinde konaklama tesisi sayısı 13,382 olup, toplam yatak kapasitesi ise 1.75 milyondur. Yatak arzının %67'si bakanlık belgeli tesislerde karşılanmaktadır.

Türkiye Konaklama Tesisi Envanteri, 2020

	İşletme Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesislerde Ortalama Oda Sayısı
Bakanlık İşletme Belgeli	4.053	473.895	992.544	117
Bakanlık Yatırım Belgeli	727	85.228	183.992	117
Belediye Belgeli	8.602	253.268	575.315	29
Toplam	13.382	812.391	1.751.851	61

Kaynak: TÜİK, Kültür ve Turizm Bakanlığı, JLL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 27
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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