

**ZİRAAT**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**A.Ş.**

**HAZİRAN 2021**  
**ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU**  
**FAALİYET RAPORU**





## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 6 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410, "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Ağustos 2021

## **İÇİNDEKİLER**

### **A. GENEL BİLGİLER**

1. Raporun Ait Olduğu Dönem
2. Şirket Profili
3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı
4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler
5. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları
7. Komiteler
8. Kâr Dağıtım Politikası

### **B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

1. Ekonomik Gelişmeler
2. Portföye İlişkin Açıklamalar
3. Bağlı Ortaklıklar Ve İş Ortaklıkları
4. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

### **C. FİNANSAL DURUM**

1. Konsolide Mali Tablolar
2. Likidite Yönetimi
3. Finansman Kaynakları
4. Hisse Performansı
5. Portföy Sınırlamalarına Uyum

### **D. RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

### **E. DİĞER HUSUSLAR**

1. Raporlama Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar
2. Şirketin Taraf Olduğu/ Devam Eden Davalar
3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler
4. Mevzuat Değişiklikleri

## A. GENEL BİLGİLER

### 1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2021 - 30.06.2021 tarihleridir.

### 2. Şirket Profili

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette, paylarını halka arz etmek ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş olup, sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Şirketin Ticaret Unvanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Numarası	54300-5
Merkez Adresi	Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. No: 4 Kat: 4-6 Kadıköy/İSTANBUL
Telefon No	216 369 77 72-73
Faks No	216 369 77 74
Şirket İnternet Sitesi	<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>

### Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerlere bağlı yönetim anlayışıyla hissedarlarına en yüksek getiriyi sağlayacak projeleri hayata geçirmektir.

### Misyon

İnsana ve çevreye saygılı, modern ve yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için oluşturduğu değeri sürekli kılmaktır.

### Strateji

Dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmaktır.

### 3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) uyarınca; Şirketimiz sermayesinin %25'inin halka arz edilmesi ve payların Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için 04.03.2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

28-29-30 Nisan 2021 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama süreci sonucunda toplam ihraç miktarının %68'i yurt içi bireysel yatırımcılara, %25'i yurt içi kurumsal yatırımcılara, %7'si de Ziraat Finans Grubu çalışanlarına satılmıştır.

1.173.405.000 TL nominal halka arz büyüklüğüne karşılık hisse başına 1,60 fiyatla 1.877.448.000 TL gelir elde edilmiştir.

Ziraat GYO payları 6 Mayıs tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde değişmiştir.

#### Ziraat GYO Ortaklık Yapısı

##### Halka Arz Öncesi

Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	79,71%
<b>Toplam</b>		<b>3.520.215.000</b>	<b>100,00%</b>

##### Halka Arz Sonrası

Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	59,78%
Halka Arz Yatırımcısı	B	1.173.405.000	25,00%
<b>Toplam</b>		<b>4.693.620.000</b>	<b>100,00%</b>

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirket, 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 yatırımcılara, "Geri Alım Taahhüdü" ile bu payların tamamını Ziraat GYO'nun hâkim ortağı Ziraat Bankası'na hisse başına 1,63 TL fiyatla geri satma hakkı tanımıştır.

ZRGYO payları 6 Mayıs 2021 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup, 33 günlük elde tutma süresi 8 Haziran 2021 gün sonunda dolmuştur. 9-10-11 Haziran 2021 tarihlerinde geri alım talepleri alınmış; bu tarihlerde talepte bulunmayan yatırımcıların geri alım kullanım hakları sona ermiştir. 16.06.2021 tarihi itibarıyla geri satım hakkını kullanan yatırımcıların hesaplarına pay bedelleri aktarılmıştır.

Geri alım süreci tamamlandıktan sonra, 30.06.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı tabloda gösterildiği şekilde gerçekleşmiştir.

Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84%
Halka Arz Yatırımcısı	B	889.029.831	18,94%
<b>Toplam</b>		<b>4.693.620.000</b>	<b>100,00%</b>

#### 4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	12.05.2021	16.04.2024
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.04.2021	16.04.2024
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	16.04.2021	16.04.2024
Yunus SÖNMEZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	16.04.2024
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	16.04.2024

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Genel Müdür	04.12.2019	Devam
Atakan BEKTAŞ	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam

Yönetim Kurulu'nun görev, yetki ve sorumlulukları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14-18.maddeleri ile düzenlenmiştir.

Esas Sözleşme'nin 15.maddesi gereği, 01.01.2021-30.06.2021 tarihleri arasında 14 Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleşmiştir.

#### 5. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

30.06.2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.269.814 TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine Huzur Hakkı dışında; prim, ikramiye vb. ad altında mali menfaat sağlanmamıştır.

#### 6. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2021 yılı ilk yarı hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

## 7. Komiteler

### Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirket'in pay sahipleriyle olan ilişkileri ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmiştir. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komitee yılda bir defa toplanmakta ve Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmaktadır. Bu dönemde toplantı yapılmamıştır.

- |                        |                |                                   |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1. Mustafa Hilmi ÇELİK | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)   |
| 2. Levent MARMARALI    | Komite Üyesi   | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)    |
| 3. Pelin KILIÇ         | Komite Üyesi   | (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi) |

### Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.

Komitee 6 aylık dönemde 2 defa toplanmış olup, Yönetim Kurulu'na 2 defa bilgilendirmede bulunmuştur.

- |                        |                        |                                 |
|------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 1. Yunus SÖNMEZ        | Komite Başkanı         | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Mustafa Hilmi ÇELİK | Denetim Komitesi Üyesi | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Komite 6 aylık dönemde 3 defa toplanmıştır.

- |                     |                |                                 |
|---------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yunus SÖNMEZ     | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Levent MARMARALI | Komite Üyesi   | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)  |

## 8. Kâr Dağıtım Politikası

Şirket'in Yönetim Kurulu'nca belirlenen Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesinde ([www.ziraatgyo.com.tr](http://www.ziraatgyo.com.tr)) ilan edilmiş olup, Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile kâr dağıtımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

## B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

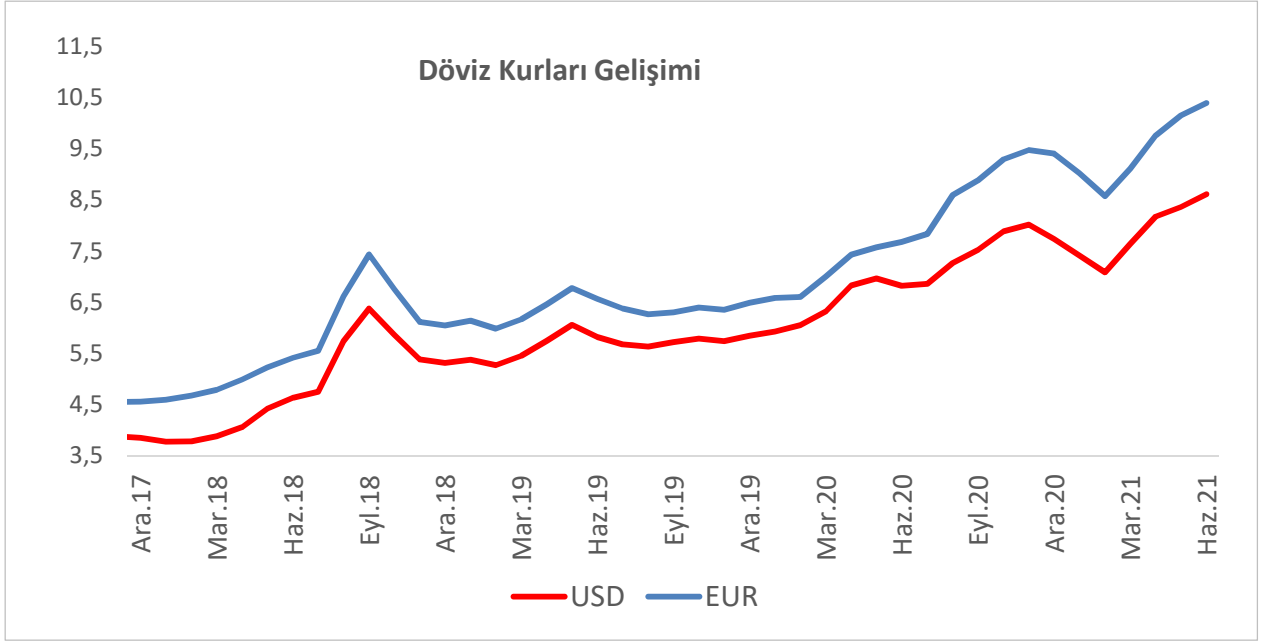
### 1. Ekonomik Gelişmeler

2020 yılında küresel pandemi nedeniyle ekonomide yaşanan durgunluğun ardından, Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde toparlanma sürecine girerek bir önceki yılın aynı dönemine göre beklentilerin üzerinde, %7 seviyesi ile son 12 çeyreğin en yüksek büyümesini kaydetmiştir. Son yıllarda zayıf bir görünüm sergileyen yatırım harcamaları, geçtiğimiz yılın ortasından bu yana yakaladığı büyüme performansını sürdürmüştür. Yatırım harcamaları ilk çeyrekte yıllık bazda %11,4 artış sergileyerek büyümeye 2,9 puan katkı sağlamıştır. Öte yandan, 2018'in ortasından bu yana zayıf bir performans sergileyen inşaat yatırımları, 2021'in ilk çeyreğinde de yıllık bazda %4,7 daralarak büyümeyi sınırlandırmıştır.

Uygulanan tam kapanma tedbirlerine rağmen yılın ikinci çeyreğinde de geçtiğimiz yılın aynı döneminin oluşturduğu düşük bazın etkisiyle yüksek bir büyüme rakamı beklenmektedir. İzleyen dönemde ise, salgının ve aşılama çalışmalarının seyri ve bu seyrin hizmetler sektörüne yansımaları ekonomik aktivite üzerinde belirleyici olacaktır. Enflasyon ve kur gelişmeleri de büyüme performansı açısından yakından izlenmeye devam edecektir.

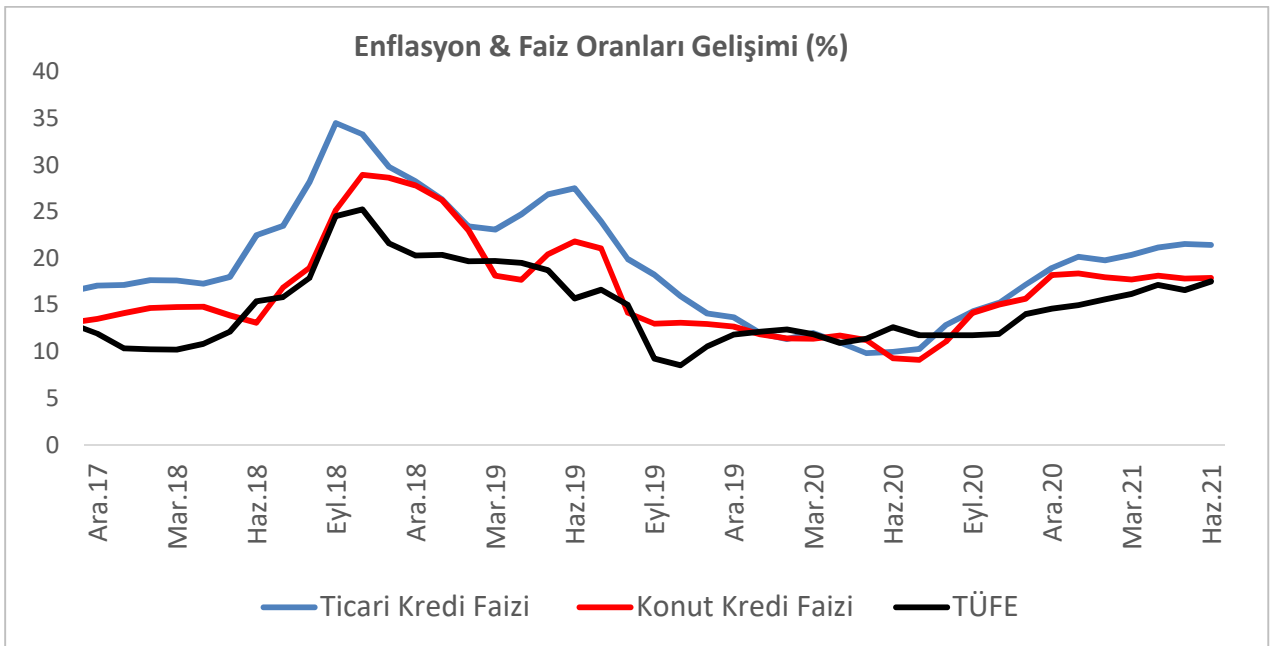
Mayıs ayında zayıf bir görünüm sergileyen güven endeksleri aşılama sürecinin ve normalleşme adımlarının hız kazanmasıyla birlikte Haziran'da yükselişe geçmiştir. Reel sektör güven endeksi Haziran 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %22 artışla 109,8 seviyesine, finans sektörü güven endeksi ise %10 artışla 161,5 seviyesine yükselmiştir.





2020 yılını 7,4 TL ile kapatan dolar kuru, Mart ayı ortalarından itibaren artışa geçerek Haziran ayında 8,77 ile tüm zamanların en yüksek değerine ulaşmıştır. Sepet kurda ise 9,6 seviyesi görülmüştür. Merkez Bankası, para politikasındaki mevcut sıkı duruşun kararlılıkla sürdürüleceğini vurgulayarak ikinci çeyrekte politika faizinde değişikliğe gitmemiş ve faiz oranını %19 seviyesinde sabit tutmuştur.

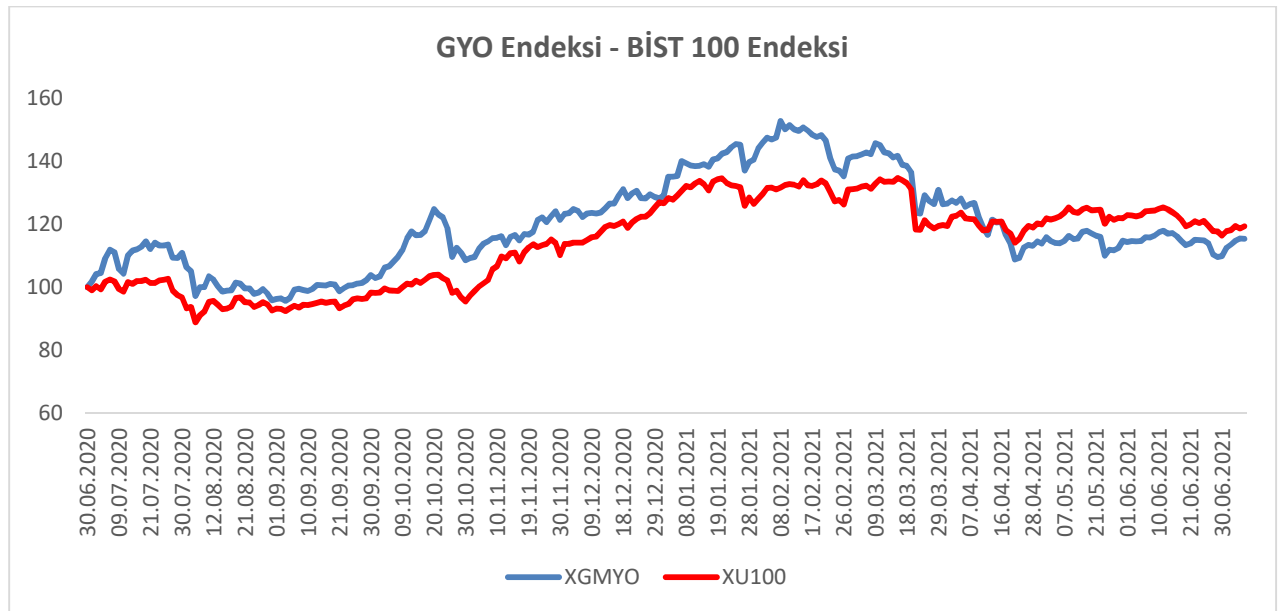
İhracat 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %38,3 artarak \$85,2 milyar, ithalat %25,2 artarak \$103,5 milyar olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde dış ticaret açığı %13,1 azalarak \$21,4 milyar'dan \$18,3 milyar'a gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Mayıs döneminde %74,5 iken, 2021 yılının aynı döneminde %82,3'e yükselmiştir. Tam kapanmanın da etkisiyle kısmi bir yavaşlamanın ardından Haziran ayında tüm zamanların en yüksek ihracat değerine ulaşmıştır.



Haziran ayında TÜFE aylık bazda %1,94 artarken, yıllık TÜFE artışı %17,53 olmuştur. Bu dönemde aylık bazda %4,01 olan yurt içi ÜFE artışı yıllık bazda %42,89 düzeyine yükselmiştir.

Yurt içinde ekonomik aktivitenin olumlu bir görünüm sunmaya devam etmesine ve vaka sayılarındaki ılımlı seyrin, aşılama uygulamalarının kazandığı ivmenin ve turizm sektörüne ilişkin temkinli iyimserliğin olumlu beklentileri desteklemesine rağmen, enflasyon görünümü üzerindeki riskler yukarı yönlü olmaya devam etmektedir.

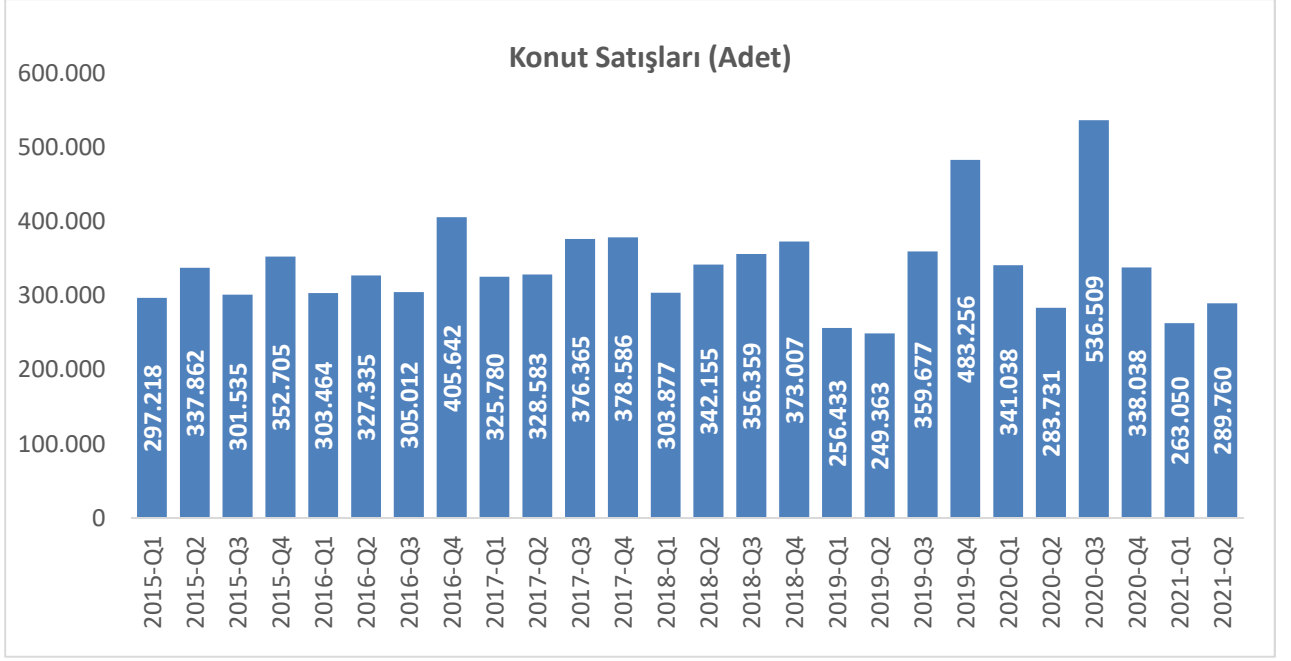
İmalat PMI verileri yılın ilk çeyreğinde olduğu gibi Nisan ayında da 50 puanın üzerinde gerçekleşirken, gerek COVID-19 kısıtlamalarının üretim ve yeni siparişlerin yavaşlamasına yol açması gerekse enflasyonist baskılardaki artış nedeniyle Mayıs ayında 50 puanın altına inmiştir. Haziran ayında kısıtlamaların gevşetilmesi ile yeniden eşik değer olan 50'nin üzerine çıkmıştır. Hem üretim hem de yeni siparişlerde artış devam ederken, firmalar TL'deki değer kaybının girdi maliyetlerinde oluşturduğu artışa kendi satış fiyatlarını yükselterek karşılık vermiştir. Böylece satış fiyatlarında, keskin şekilde ve Eylül 2018'den beri en yüksek oranda artış gerçekleşmiştir.



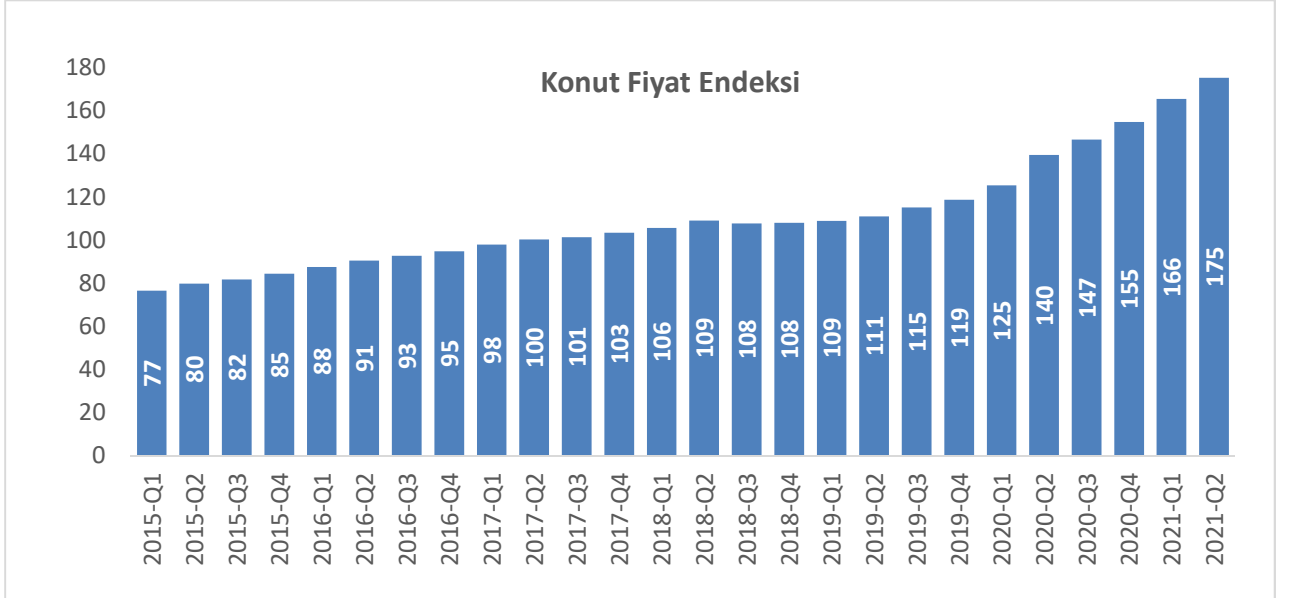
BİST 100 endeksi son bir yıllık dönemde %16 artış gösterirken, XGMYO endeksi %10 artarak daha düşük bir performans sergilemiştir. 2021 yılının ilk yarısında ise BİST 100 endeksi %8 değer kaybederken, XGMYO %15 değer kaybetmiştir.

2021 yılının ilk çeyreği konut satışları açısından 263 bin 50 adet satış ile son 5 yıl içindeki en düşük ikinci çeyreği olmuştur. İkinci çeyrekte ilk çeyreğe göre %10 artışla 289.760 adet konut satışı gerçekleşmiş, 2021 yılının ilk altı ayında toplam adet 552.810'a ulaşmıştır.

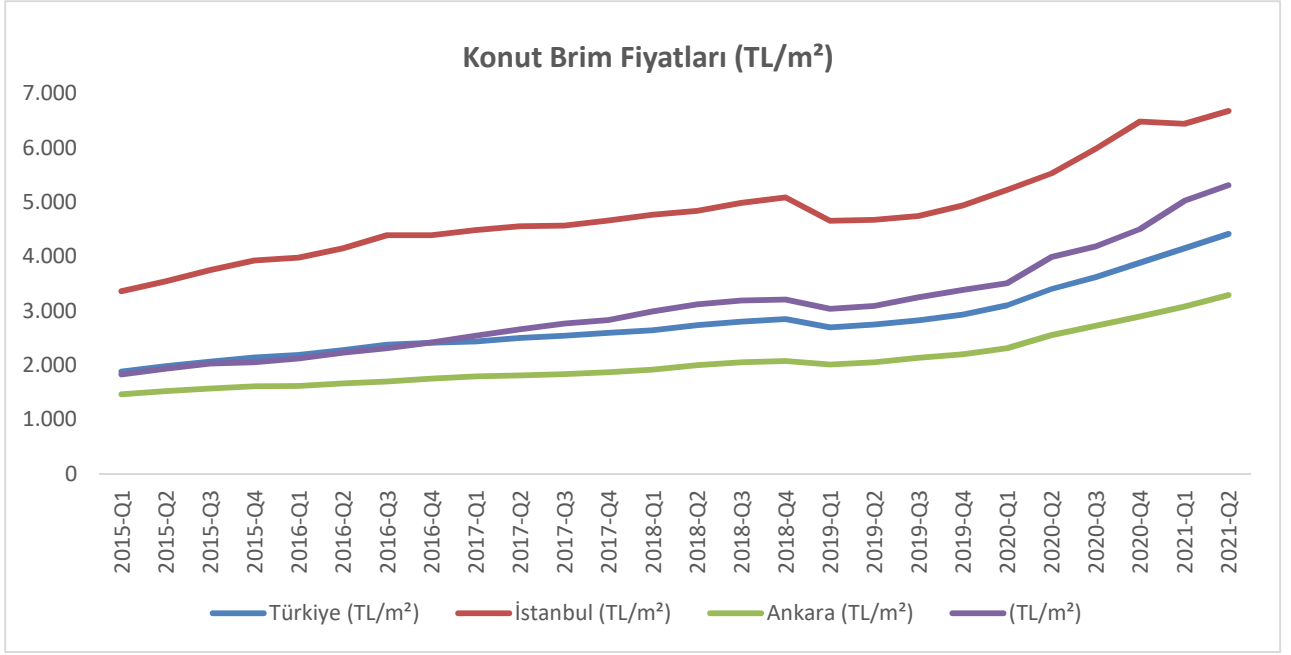
Yılın ilk 6 ayında Covid-19 kısıtlama seviyelerindeki değişiklikler konut satış adetlerini doğrudan etkiledi. 1 Mart itibarıyla kademeli olarak normalleşmeye geçilmesiyle birlikte Mart ayında 111.200 adet konut satışı yapılarak ilk çeyreğin en yüksek seviyesine ulaşılmıştır. Mayıs ayı, Nisan sonundan başlayarak 17 Mayıs'a kadar devam eden tam kapanmanın etkisiyle 59.166 adet konut satışı ile yılın ilk altı ayında en az konut satışı yapılan ay olmuştur. Haziran ayında ise kısıtlamalarda gevşemeye gidilmesi ile birlikte satış adedi bir önceki aya göre 75.565 artarak 134.731 olmuştur.



Yılın ilk yarısında toplam 552 bin 810 adet konut satılırken, ilk çeyreğe göre %10 düzeyinde bir artış yaşanmıştır. Pandemiye ve Nisan – Mayıs aylarındaki tam kapanmaya rağmen, Haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adetleri yakalanmıştır. İpotekli konut satışları, toplam konut satışlarının %19'unu oluşturmaktadır. Konut kredi faizlerinin en düşük olduğu dönemde bu oran %43 seviyesine çıkmıştı. Yeni konut satış oranı %30 olurken, ikinci el konut satışlarının oranı %70 olarak gerçekleşmiştir.



2020 yıl sonundan bu yana konut fiyat endeksi %13, son üç aylık dönemde ise %6 artış kaydetmiştir.



2021 yılının ilk altı ayında birim konut fiyatları metrekare bazında, Türkiye genelinde %14 artarak 4.415 TL, İstanbul'da %3 artarak 6.677 TL, Ankara'da %14 artarak 3.292 TL, İzmir'de %18 oranında artarak 5.308 TL olarak gerçekleşmiştir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan parametrelerin döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %17,53 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine yeni düzenlemeler yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve konumu hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

AVM piyasasına ilişkin olarak ise, Perakende Ciro Endeksi 2021 yılı Nisan ayında, aylık bazda enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %19,7 azalarak 273 puana gerilemiştir. Geçen yılın aynı döneminde AVM'ler büyük ölçüde kapalı olduğu için doğru bir kıyaslama yapmak mümkün olmayacaktır.

2020 yılında e-ticaret hacminin bir önceki seneye göre %66 oranında rekor büyümesi ve e-ticaretin toplam ticaret içindeki oranının %9,8'den %15,7'ye yükselmesi, depolara olan ihtiyacı ve talebi önemli ölçüde arttırmıştır. 2020 yılındaki yükselen kullanıcı talebine paralel olarak 2021 yılının ilk yarısında da çoğunlukla dağıtım ve e-ticaret kategorilerinden kullanıcılarla işlemler gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yılın ilerleyen dönemlerinde nitelikli depolama arzına katkı sağlayacak geliştirme projeleri ile birlikte depolamada teknoloji ve otomasyon yatırımlarının hız kazanması öngörülmektedir. Gelişen e-ticaret ekseninde transfer merkezi ve bölge depoları yatırımları artacaktır.

2021 yılı Ocak – Mayıs döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %14.27 azalma göstererek 3 milyon 680 bin 55 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sabiha Gökçen ve İstanbul Havalimanlarına gelen toplam yabancı yolcu sayısı 2020 yılında 40,38 milyon; Ocak-Mayıs 2021 döneminde 11,4 milyon olmuştur.

Covid-19 virüsünün ilk olarak Hindistan'da görülen delta varyantının İngiltere, Almanya ve Rusya başta olmak üzere küresel ölçekte hızla yayılması pandemide dördüncü dalga endişelerini de beraberinde getirmiştir. Söz konusu gelişmeler, özellikle turizm sektörüne yönelik toparlanma beklentilerini olumsuz etkilemiştir. Bununla birlikte, aşuların büyük bir bölümünün yeni varyantlara karşı da etkili olduğu yönündeki açıklamaların endişeleri hafiflettiği gözlenmektedir.

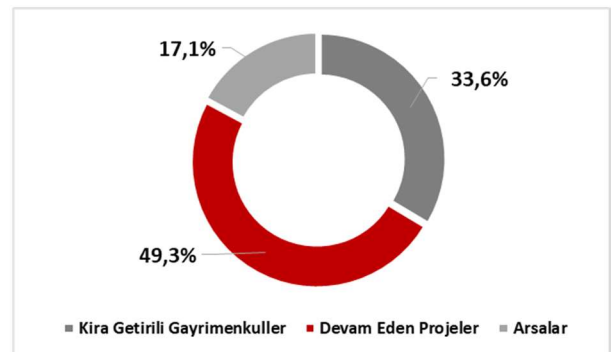
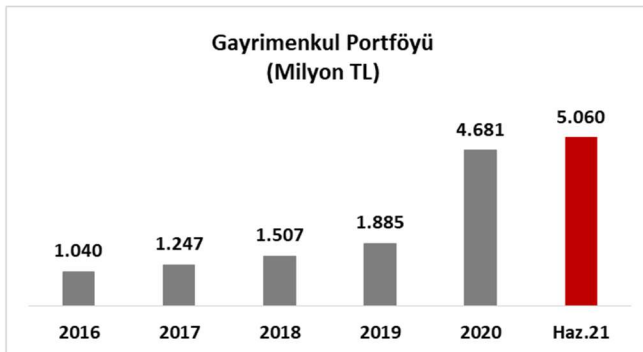
## 2. Portföye İlişkin Açıklamalar

Ziraat GYO, gayrimenkul portföyünü "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" ve "Stoklar" altında takip etmektedir. Ayrıca, satış vaadi sözleşmesiyle edinilmiş ve inşaatı devam etmekte olan gayrimenkul projelerine ilişkin ödemeler "Peşin Ödenmiş Giderler/ Verilen Avanslar" hesabında izlenmektedir.

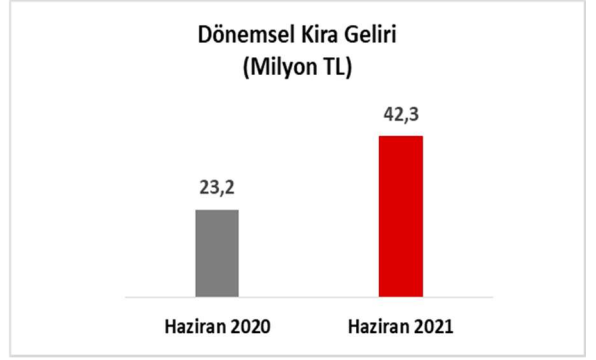
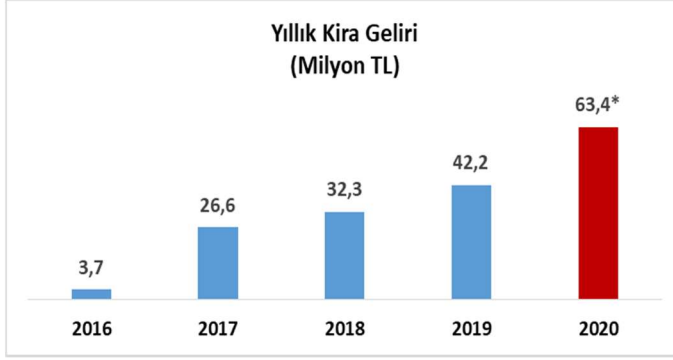
Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalar oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO'nun kuruluşundan 30.06.2021 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	Lokasyon Bazında Adet	2020 Yıl Sonu Değeri	Haziran 2021 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	32	1.678	1.698	33,6%
Devam Eden Projeler	15	2.136	2.495	49,3%
Arsalar	3	867	867	17,1%
<b>TOPLAM</b>	<b>50</b>	<b>4.681</b>	<b>5.060</b>	<b>100%</b>



Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için ekspertiz raporları 2020 yılsonu itibarıyla yapılmıştır. Bununla birlikte, toplam portföy değerine bakıldığında, 2021 yılı Haziran ayında yılsonuna göre 379 milyon TL artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış devam eden projelere yapılan hak ediş ödemelerinden ve Saraybosna binamızın değerindeki kur kaynaklı artıştan kaynaklanmıştır.



\* Aynı sermaye artışı ile Temmuz 2020 tarihinde portföye dâhil edilen gayrimenkullerden elde edilen kira geliri yıllıklandırıldığında 74,8 milyon TL olmaktadır.

Kira getirili gayrimenkullerimizden elde edilen kira gelirleri 2020 yılsonunda 63,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılının ilk altı ayında ise 42,3 milyon TL kira geliri sağlanmış olup, 23,2 milyon TL olan geçen yılın aynı dönemine göre %82 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

**Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller**

Bina Adı	Şehir	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Haziran 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
Next Level Alışveriş Merkezi	Ankara	433,7	433,7	8,6%
Saraybosna Binası	Saraybosna	161,7	188,1	3,7%
Maslak Binaları	İstanbul	152,2	152,2	3,0%
Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	131,5	131,5	2,6%
Beyoğlu Binası	İstanbul	116,7	116,7	2,3%
Bahçekapı Binası	İstanbul	68,5	68,5	1,4%
Beyazıt Binası	İstanbul	55,8	55,8	1,1%
Ankara Okul Binası	Ankara	45,0	45,0	0,9%
Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	40,3	40,3	0,8%
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cd.)	İstanbul	39,4	39,4	0,8%
Bahçekapı Postane Cad.Binası	İstanbul	39,1	39,1	0,8%
Beşiktaş Binası	İstanbul	36,5	36,5	0,7%
Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	36,1	30,5	0,6%
Cağaloğlu Binası	İstanbul	31,3	31,3	0,6%
Galatasaray Binası	İstanbul	29,3	29,3	0,6%
Yenişehir Binası	Ankara	27,2	27,2	0,5%
Mecidiyeköy Binası	İstanbul	26,1	26,1	0,5%
İzmir Çınarlı Binası	İzmir	20,5	20,5	0,4%
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cd.)	İstanbul	20,2	20,2	0,4%
Göztepe Binası	İstanbul	20,0	20,0	0,4%
Kızılay Binası	Ankara	19,8	19,8	0,4%
Bornova Binası	İzmir	19,0	19,0	0,4%
Antalya Binası	Antalya	18,4	18,4	0,4%
Erzurum Binası	Erzurum	17,3	17,3	0,3%
Adakale Binaları	Ankara	16,9	16,9	0,3%
Cebeci Binası	Ankara	14,1	14,1	0,3%
Şehremini Binası	İstanbul	12,6	12,6	0,2%
Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	12,0	12,0	0,2%
Tünel Binası	İstanbul	4,6	4,6	0,1%
Bayrampaşa	İstanbul	4,3	4,3	0,1%
Karamürsel Binası	Kocaeli	4,0	4,0	0,1%
Çankaya Binası	Ankara	3,8	3,8	0,1%
<b>TOPLAM</b>		<b>1.678</b>	<b>1.698</b>	<b>33,6%</b>

**Tablo 2: Projeler**

Proje Adı	Şehir	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Haziran 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	İstanbul	1.752,6	2.089,6	41,3%
Karaköy	İstanbul	78,1	82,3	1,6%
Cağaloğlu	İstanbul	54,5	54,5	1,1%
Erenköy	İstanbul	41,0	41,4	0,8%
Taksim	İstanbul	36,3	36,3	0,7%
Alsancak	İzmir	30,8	33,1	0,7%
Kartepe	Kocaeli	30,5	30,5	0,6%
Kadıköy- Osmanpaşa	İstanbul	30,0	30,0	0,6%
Efes-Konak	İzmir	17,8	20,5	0,4%
Bodrum	Muğla	13,0	13,0	0,3%
Yenimahalle	Ankara	13,0	18,1	0,4%
Karabağlar	İzmir	12,0	12,7	0,3%
Kahramanmaraş	Kahramanmaraş	11,1	16,5	0,3%
Fethiye	Muğla	9,9	9,9	0,2%
Burhaniye	İstanbul	6,2	6,2	0,1%
<b>TOPLAM</b>		<b>2.137</b>	<b>2.495</b>	<b>49,3%</b>

**Tablo 3: Arsalar**

Arsa Adı	Şehir	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Haziran 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
Bayraklı	İzmir	565,4	565,4	11,2%
Levent	İstanbul	287,6	287,6	5,7%
Altunizade	İstanbul	14,1	14,1	0,3%
<b>TOPLAM</b>		<b>867</b>	<b>867</b>	<b>17,1%</b>

Şirket'in stoklar kaleminde izlediği, işyeri ve konut niteliğindeki bağımsız bölümlerden oluşan İstanbul'da iki ayrı sitede (Rota Mavi ve Pırlanta) gayrimenkulleri bulunmaktadır.

**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 m<sup>2</sup> 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 gerçekleştirilmiştir. 2020 yılı içerisinde 44 adet, 2021 yılı ilk yarıda 50 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

**Pırlanta Sitesi:** Pırlanta Sitesi; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 3410 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 8.774,32 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde A, B ve C bloklarda yer alan dükkân ve konutlardan oluşmaktadır. A blokta 179 adet, B blokta 121 adet ve C blokta 180 adet olmak üzere toplam 480 adet bağımsız bölümden oluşan projede 61 adet konut ve 9 adet işyeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılı ilk yarıda ise 3 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca, satış vaadi sözleşmesiyle edinilmiş olan ve Peşin Ödenmiş Giderler/ Verilen Avanslar hesabında izlenen iki gayrimenkul projesi bulunmaktadır.

**İstanbul Kayaşehir Alışveriş Merkezi Projesi:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, 458 ada 24 parselde kayıtlı yüzölçümü 12.027,72 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.(Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) tarafından geliştirilen ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir projedir. Proje, 6 Bodrum katında ortak hacimlerin yer aldığı AVM (Zemin +iki kat) + Ofis Kule ( 24 kat ) ünitelerinden oluşmaktadır. 79.154,51 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olan projede, 19.110,99 metrekare inşaat alanına sahip 76 adet bağımsız bölümden oluşan AVM kısmı için Şirketimiz ve Emlak Konut GYO A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) arasında 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

**Herdem – Yaşam Köyü Projesi:** İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde sağlıklı yaşam köyü konsepti ile yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilmiştir. Proje; zemin kat ve bir normal katlı binalardan oluşmakta olup, toplam 43.252 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Projede, 22.200,55 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

### **3. Bağlı Ortaklıklar Ve İş Ortaklıkları**

#### **Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.**

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'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, 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 İşletme Yönetimi 27.06.2019 tarihinde faaliyetlerine başlamış olup, Şirketimiz Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin %100'üne sahiptir. 01.09.2020 tarihinde yapılan sözleşme ile portföyümüzde bulunan Next Level AVM Ziraat İşletme Yönetimine kiralanmıştır.

#### **Ziraat GYO d.o.o Sarajevo**

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 22.06.2020 tarihinde 34.931.112 KM sermaye ile kurulmuş olup ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek, gayrimenkullere yatırım yapmak ve mevcut gayrimenkullerini kiralamaktır. Ziraatbank BH d.d.'nin kiracı olarak bulunduğu binanın kiralama ve işletme işlemlerini yürütmektedir. Şirketimiz Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun %100'üne sahiptir.

#### **Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.**

Konkur İnşaat'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamasıyla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Şirketimiz, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31.10.2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle devralmıştır.



#### 4. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Tablo 5: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI (CERRAHPAŞA CAD)	DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
4	AKSARAY BİNASI (TURGUT ÖZAL MİLLET CAD)	DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MASLAK BİNALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	MECİDİYEKÖY BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
8	BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	ÇAĞALOĞLU BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
10	BEYAZIT BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
11	ALSANCAK/İZMİR PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	ERENKÖY/İSTANBUL PROJESİ	EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
13	EFES-KONAK/İZMİR PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
14	KAHRAMANMARAŞ PROJESİ	EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
15	KARABAĞLAR/İZMİR PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
16	YENİMAHALLE/ANKARA PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
17	ÇANKAYA/ANKARA BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
18	FRANKFURT OFİS BİNASI	DIETER EIMERMACHER
19	BODRUM/MUĞLA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
20	KIZILAY BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
21	BEŞİKTAŞ BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
22	GALATASARAY BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
23	KADIKÖY OSMANAĞA/İSTANBUL PROJESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	ANTALYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	ERZURUM BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	CEBECİ BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
27	ŞEHREMİNİ BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
28	BORNOVA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
29	ÇINARLI/İZMİR BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
30	TÜNEL BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	TAKSİM/İSTANBUL BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	İSTANBUL BAYRAMPAŞA KONUT (8 Bağımsız Bölüm)	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	YENİŞEHİR IHLAMUR SOKAK BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	YENİŞEHİR BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
35	ADAKALE BİNALARI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	GÖZTEPE BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37	LEVENT ARSASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
38	KARAKÖY/İSTANBUL PROJESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
39	BAHÇEKAPI BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	ALTUNİZADE ARSASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	ÇAĞALOĞLU/İSTANBUL PROJESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
42	KARAMÜRSEL BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
43	BAYRAKLI ARSASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
44	ANKARA OKUL BİNASI	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
45	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
46	KARTEPE NATAMAM OTEL	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
47	NEXT LEVEL AVM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
48	PIRLANTA SİTESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	BURHANIYE/İSTANBUL PROJESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	ROTA MAVİ SİTESİ	EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	SARAJEVO BİNASI	JELENA OBRADOVIĆ BALAVAC
52	FETHİYE BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## **Bağımsız Denetim Kuruluşu**

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

## **Hukuki Danışmanlık**

M&Birlik Hukuk Bürosu  
Greenfort Hukuk Bürosu

## **Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri**

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
Crowe Tax

## **Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi**

Tema Şehircilik A.Ş.  
Adler Danışmanlık Mimarlık İnşaat San. Ltd. Şti.  
Mallmark Gayrimenkul Kiralama ve Yönetimi A.Ş.  
Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL)  
PAM Mülk Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.

Şirketimiz, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemelerine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

## **C. RİSK YÖNETİM VE İÇ DENETİM MEKANİZMASI**

Şirkette, risk yönetimi ve iç denetim sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenmelere uygun olarak yapılandırılmıştır. Yönetim Kurulu tarafından, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetimi, bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemleri, ilgili komitelerinin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur.

Yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin etkinliği gözden geçirilir. İç denetim faaliyetleri yıl içerisinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından onayı verilen “Yıllık Denetim Planı” çerçevesinde yürütülür.

İç denetim, Şirket’in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Şirket içi kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda ayrıca bilgi verilir. Risk Yönetiminden sorumlu yönetici tarafından her iki ayda bir “Durum Değerlendirme Raporu”, Riskin Erken Saptanması Komitesine, üç ayda bir portföy sınırlamalarına uyum raporunu da içeren “İç Kontrol Raporu” Denetimden Sorumlu Komiteye, Şirket üst yönetimine ve Yönetim Kuruluna sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Ziraat GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği oluşturarak, gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

## D. FİNANSAL DURUM

### 1. Konsolide Mali Tablolar

<b>VARLIKLAR (Bin TL)</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	1.311.641	30.497
<i>Ticari Alacaklar</i>	1.865	2.940
<i>Stoklar</i>	60.801	91.339
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	3.156	1.909
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	31.135	11.729
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>1.408.599</b>	<b>138.414</b>
<i>Diğer Alacaklar</i>	3.043	2.232
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i>	116.954	115.371
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	5.060.041	4.681.482
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	10.446	717
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	412.269	385.549
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	696	1.773
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	146.889	110.365
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>5.750.338</b>	<b>5.297.489</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>7.158.937</b>	<b>5.435.903</b>

<b>YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>Borçlanmalar</i>	4.190	201.481
<i>Ticari Borçlar</i>	63.190	61.496
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	24.065	35.750
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	0	171
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	4.517	10.307
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	23.238	36.140
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>119.199</b>	<b>345.345</b>
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	3.520.215
<i>Sermaye Yedekleri</i>	-	-
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	888.868	5.586
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	48.559	23.074
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	1.335.832	658.136
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	265	505.783
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	72.594	377.764
<b>Özkaynaklar</b>	<b>7.039.738</b>	<b>5.090.558</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>7.158.937</b>	<b>5.435.903</b>

<b>GELİR TABLOSU (Bin TL)</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Hasılat	82.517	24.569
Satışların maliyeti(-)	37.297	1.358
<b>Brüt Kar</b>	<b>45.219</b>	<b>23.211</b>
Genel Yönetim Giderleri(-)	15.643	5.720
Pazarlama Giderleri(-)	1.976	37
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.080	6
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	776	-
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>34.905</b>	<b>17.460</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar	1.583	-2.936
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>36.488</b>	<b>14.524</b>
Faiz ve Kambiyo Gelirleri	41.088	21.785
Faiz ve Kambiyo Giderleri (-)	4.071	2.905
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>	<b>73.504</b>	<b>33.404</b>
Dönem Vergi Gideri(-)	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri	-911	-
<b>Dönem Karı</b>	<b>72.594</b>	<b>33.404</b>

## 2. Likidite Yönetimi

<b>Likidite Yönetimi (Bin TL)</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Vadeli mevduat	1.309.033	24.848
Vadesiz mevduat	2.608	5.649
<b>Toplam</b>	<b>1.311.641</b>	<b>30.497</b>

## 3. Finansman Kaynakları

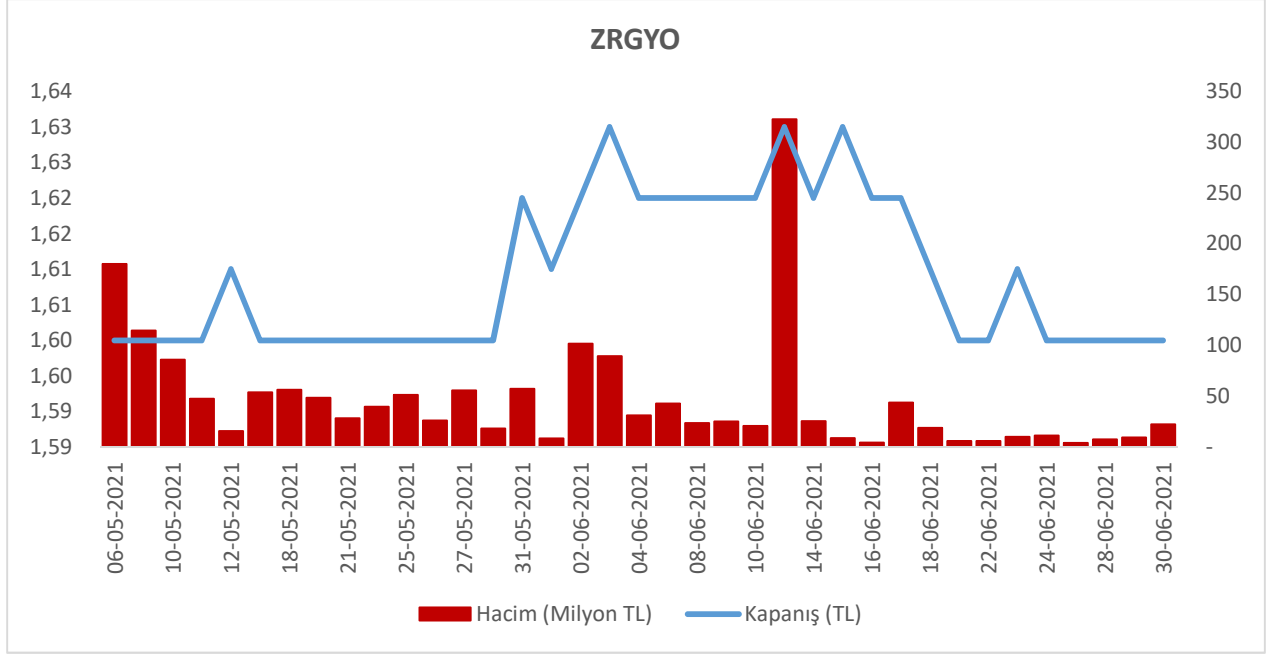
<b>Finansal Borçlar (Bin TL)</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	0	201.481
<b>Toplam</b>	<b>0</b>	<b>201.481</b>

Şirketimiz özkaynaklarının bilanço içindeki payı %98 düzeyinde olup, yatırımlarımızın finansmanı için borçlanma ihtiyacı son derece düşük seviyededir. Rapor dönemi itibarıyla, halka arzdan elde edilen gelirin bir kısmıyla kredilerimiz kapatılmış olup, finansal borçlanmamız bulunmamaktadır.

## 4. Hisse Performansı

Ziraat GYO payları 6 Mayıs tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

06.05.2021 – 30.06.2021 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



	06.05.2021	30.06.2021	Değişim
XU100	1.428	1.356	-5,04%
XGMYO	571	551	-3,64%
ZRGYO	1,60	1,60	0,00%

Hisse senedinin işlem görmeye başladığı 06.05.2021 tarihi ile rapor tarihi olan 30.06.2021 tarihleri arasındaki dönemde BİST 100 endeksi %5,04, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %3,64 oranında değer kaybederken, Ziraat GYO hisse senedi yatay bir seyir izlemiştir. Dönem içinde en düşük değeri 1,59; en yüksek değeri 1,67 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz 7,5 milyar TL piyasa değeri ile sektörde ilk sırada yer almaktadır.

## 5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30.06.2021	31.12.2020	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	90%	89%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4%	5%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	2%	2%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	0%	4%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	10%	0%	Azami %10

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarında bir aşım gerçekleşmemiştir.

## **E. DİĞER HUSUSLAR**

### **1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar**

Halka arz sonrası, Sermaye değişikliği nedeniyle Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi tadil edilerek 30.06.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 01.07.2021 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

### **2. Şirket Aleyhine Açılan / Devam Eden Davalar**

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden 3 adet davamız bulunmaktadır. Yurt dışında, Almanya'nın Frankfurt şehrinde yer alan gayrimenkulümüzün tadilat işlemleri nedeniyle Şirketimiz aleyhine açılmış olan 11 adet davada ise davacı tarafla sulh sağlanmış olup, Almanya yerel mahkemesinin kararıyla da anlaşma onaylanmıştır. 19 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla süreç sonlanmıştır.

### **3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler**

Şirketimizin yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

### **4. Mevzuat Değişiklikleri**

Raporlama dönemi itibarıyla mevzuat değişikliği olmamıştır.