

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

MART 2023
ARA DÖNEM YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



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. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar
4. Bağlı Ortaklıklar Ve İş Ortaklıkları
5. 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 YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor 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 01.01.2023 - 31.03.2023 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	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No : 44/A, Ümraniye / İSTANBUL
Telefon No	216 590 15 40
Faks No	216 369 77 74
Şirket İnternet Sitesi	www.ziraatgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ziraatgyo.com.tr

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 getiriye 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

31.03.2023 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı:

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%
Toplam		4.693.620.000	100,00%

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.

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
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	16.04.2024
Yunus SÖNMEZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	16.03.2023
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.04.2023	16.04.2024

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Genel Müdür	04.12.2019	Devam
Murat KARABAĞ	Genel Müdür Yardımcısı	23.08.2022	Devam
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Yunus SÖNMEZ 16.03.2023 tarihi itibarıyla görevinden istifa etmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nce hazırlanan Aday Gösterme Komitesi Raporu doğrultusunda; Yönetim Kurulumuz, boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine, kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulmak üzere Sn. Yüksel DEMİRCİ 'nin atanmasına karar vermiştir.

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

Esas Sözleşme'nin 15.maddesi gereği, 01.01.2023-31.03.2023 tarihleri arasında 6 Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleşmiştir.

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

31.03.2023 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.886.166 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. 2023 yılı ilk çeyrek 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 getirmektedir. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komite yılda bir defa toplanmakta ve Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmaktadır. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 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.

Komite 3 aylık dönemde 1 defa toplanmış olup, Yönetim Kurulu'na 1 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

- | | | |
|------------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yunus SÖNMEZ | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Mustafa Hilmi ÇELİK | Komitesi Üyesi | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 3. Yüksel DEMİRCİ* | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |

*08.05.2023 tarihinden itibaren.

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 üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 3 aylık dönemde 1 defa toplantı yapılmıştır.

- | | | |
|---------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yunus SÖNMEZ | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Levent MARMARALI | Komite Üyesi | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) |
| 3. Yüksel DEMİRCİ* | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |

*08.05.2023 tarihinden itibaren.

8. Kâr Dağıtım Politikası

Şirket'in Yönetim Kurulu'nca belirlenen Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesinde (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 izlenmesi 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 dağıtılabılır kârın en az %10'unun, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabılır 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

Ülkemiz 6 Şubat günü Kahramanmaraş Pazarcık merkezli yaşanan, 11 ilimizde yıkım ve can kaybına neden olan depremlerle sarsıldı. Yaşanan felaketin ardından 11 ilimizi kapsayan ve 3 ay sürecek OHAL ilan edildi. Depremlerde can kaybı 50 bini aşarken, bölgede 212 bin binanın acil yıkılacak, yıkık ya da ağır hasarlı olduğu tespit edilmiştir. 2021 yılına ilişkin il bazında GSYH verilerine göre, depremin etkilediği 11 il Türkiye'nin toplam milli geliri içerisinde %9,8 paya sahiptir. İhracatta 20

milyar dolarlık kapasiteye sahip ve toplam ihracatın %8'ini gerçekleştiren, 3 milyona yakın istihdamın olduğu 11 şehir, iç ticaret ve enerji tedarikinde kritik pozisyonda bulunmaktadır. Bu yıl 11 şehrin 22 milyar dolar ihracat yapması ve 110 bine yakın yeni istihdam sağlaması beklenmekteydi.

Bu kapsamda; Devlet, ilk etapta zarar gören bölgedeki kurumların kullanımına 100 milyar TL'lik kaynak ayrılması, kredi garanti fonu limitinin 100 milyar TL artırılması, hane halkına ödemeler yoluyla sübvansiyon sağlanması ve vergi tahsilatlarının ertelenmesi gibi çeşitli önlemler açıklamıştır. Ayrıca, felaketin işgücü piyasalarına etkisini hafifletmek amacıyla kısa çalışma ödeneği devreye alınırken, OHAL süresince sınırlı haller dışında iş akdi fesih yasağı getirilmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) da felaketten etkilenen bölgedeki kurumlara ve hane halkına yönelik düzenlemeler getirmiştir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,6 büyümüştür. GSYH, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %3,5 artmıştır. Mevsimsel etkilerden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %0,9 büyümüştür. Revize verilere göre GSYH ilk çeyrekte %7,6, ikinci çeyrekte %7,8, üçüncü çeyrekte %4,0 artış göstermiştir. Böylece, Türkiye ekonomisi 2021 yılındaki %11,4'lük büyümenin ardından 2022 yılında da %5,6 ile beklentilerin üzerinde performans sergilemiştir.

Özel tüketim harcamalarının büyümeye katkısı son çeyrekte 10,4 puan ile yüksek düzeyini korumuştur. Bu dönemde kamu harcamaları 1,2 puan ile GSYH büyümesine son 18 çeyreğin en yüksek katkısını sağlamıştır. Net ihracat -3,1 puan ile yaklaşık iki yılın ardından ilk kez büyümeyi sınırlandırırken son 1,5 yıldır daralan inşaat yatırımları ise artış kaydetmiştir.

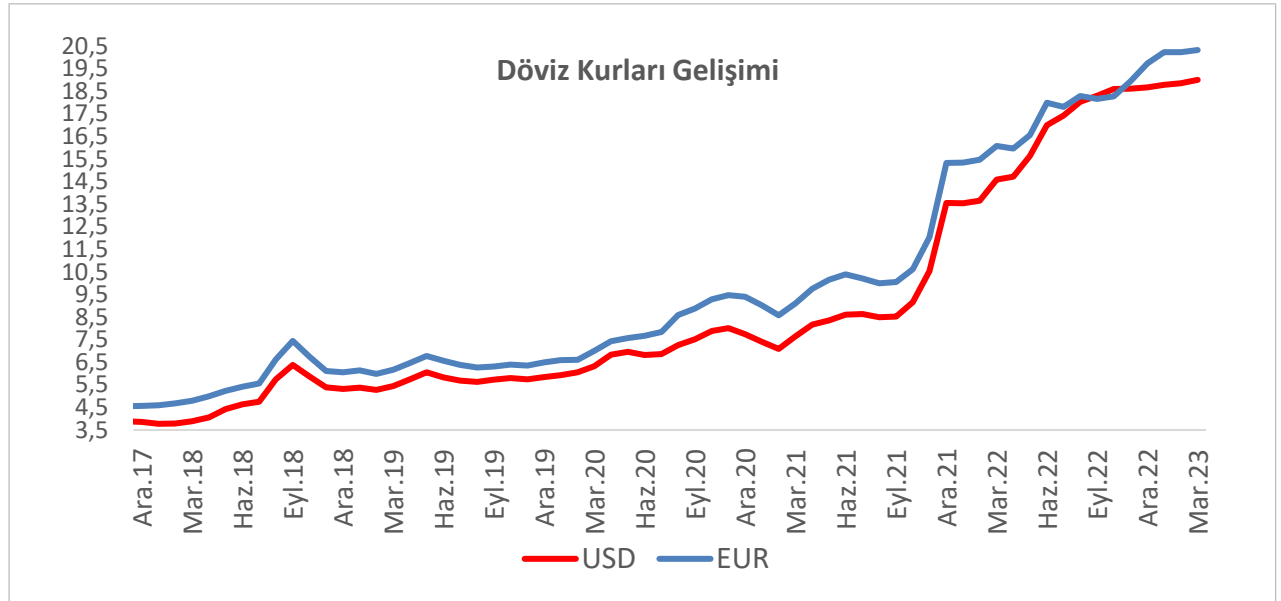
2023 yılında tüketim harcamalarının -ivme kaybetmekle birlikte- GSYH büyümesine katkısının sürmesi ve deprem nedeniyle kamu harcamalarının büyüme üzerindeki etkisinin artması beklenmektedir.

Ekonomik büyümenin öncü göstergesi kabul edilen ve eşik değer olan 50'nin üzerinde ölçülen tüm rakamların sektörde iyileşmeye işaret ettiği anket sonuçlarına göre; Türkiye İmalat Sanayii PMI Mart ayında 50,9'a yükselerek imalat sektörünün faaliyet koşullarında bir önceki aya göre ılımlı bir iyileşmeye işaret etmiştir. Şubat ayında bu değer 50,1 olarak açıklanmıştı. Faaliyet koşullarındaki güçlenme, Aralık 2021'den beri en yüksek oranda gerçekleşmiştir.

Mart ayında üretim ve yeni siparişlerin yeniden büyümeye geçmesi sektörün genel durumundaki iyileşmede belirleyici olurken, imalat sanayi üretimi son 16 ayda ilk kez artış kaydetmiştir. Ancak, üretimdeki artışa rağmen, hem depremin hem de yeni devreye giren erken emeklilik yasaının etkisiyle, istihdam son beş ayda ilk kez düşüş kaydetmiştir.

Tüketici ve üreticilerin genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme, beklenti ve eğilimlerini özetleyen, mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici, reel kesim, hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörleri güven endekslerinin ağırlıklandırılmasıyla oluşan Ekonomik Güven Endeksi, Mart ayında Şubat ayına göre %0,2 oranında sınırlı bir düşüşle 98,8 değerini almıştır. Reel kesim güven endeksi, gelecek üç aya ilişkin beklentilerde gözlenen iyileşmenin etkisiyle Mart ayında bir önceki aya göre 1,7 puan artarak 104,1 seviyesinde gerçekleşirken, tüketici güven endeksi ise Mart'ta gelecek 12 aylık döneme ilişkin tüketici beklentilerindeki kötüleşmenin etkisiyle aylık bazda %2,9

azalarak 80,1 seviyesine gerilemiştir. Perakende ticaret sektöründe %4,4 ve inşaat sektöründe %1,5 gerileme yaşanırken, hizmet sektöründe %1,1 oranında artış kaydedilmiştir.



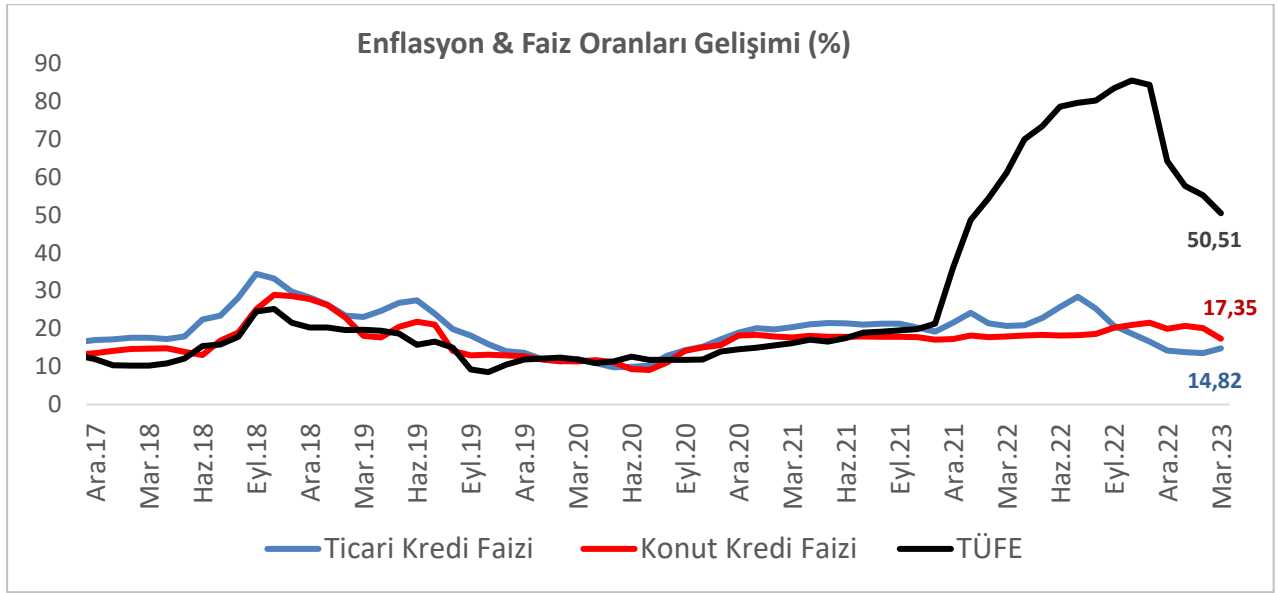
2022 yılını Merkez Bankası döviz satış kurlarına göre 18,73 TL ile kapatan dolar kuru, 2023 yılı Mart ayı itibarıyla 19 TL seviyesine yükselerek %2,4 oranında bir artış göstermiştir. Sepet kur ise 19,21 TL seviyesinden 19,66 TL seviyesine yükselmiştir.

2023 yılı Ocak-Mart döneminde geçen yılın aynı dönemine göre ihracat %2,5 oranında artarak 61,6 milyar dolar, ithalat, %11,4 oranında artarak 96,5 milyar dolar, dış ticaret hacmi, %7,8 oranında artarak 158,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Söz konusu dönemde dış ticaret açığı %31,5 artışla 34,9 milyar dolar, ihracatın ithalatı karşılama oranı %63,8 olarak gerçekleşmiştir.

23,6 milyar dolar seviyesindeki Mart ayı ihracat rakamı, depremin üretim ve tedarikte oluşturduğu tüm olumsuzluklara rağmen tüm zamanların en yüksek aylık ihracat rakamı olmuştur.

Bununla birlikte OPEC+ ülkelerinin Mayıs ayı itibarıyla üretimde kesintiye gideceğini açıklamasının etkisiyle yükseliş kaydeden petrol fiyatları, ödemeler dengesi üzerindeki enerji yönlü baskıların sürebileceğini göstermektedir.



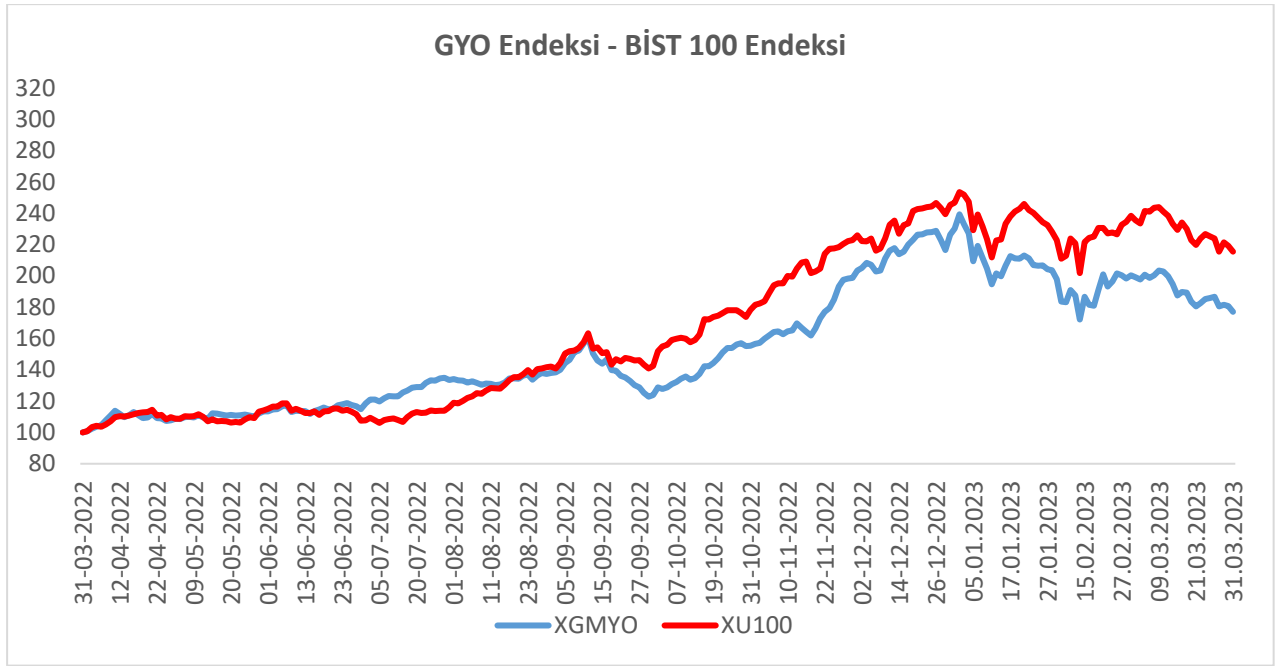
Mart ayında TÜFE bir önceki aya göre %2,29 ile piyasa beklentilerinin altında artış kaydetmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) ise %0,44 artmıştır.

Yüksek baz etkisiyle yıllık TÜFE %50,51 ile Ocak 2022'den bu yana en düşük düzeyde gerçekleşirken, üretici fiyatları %62,45 ile Kasım 2021'den bu yana en yavaş yıllık artışını kaydetmiştir.

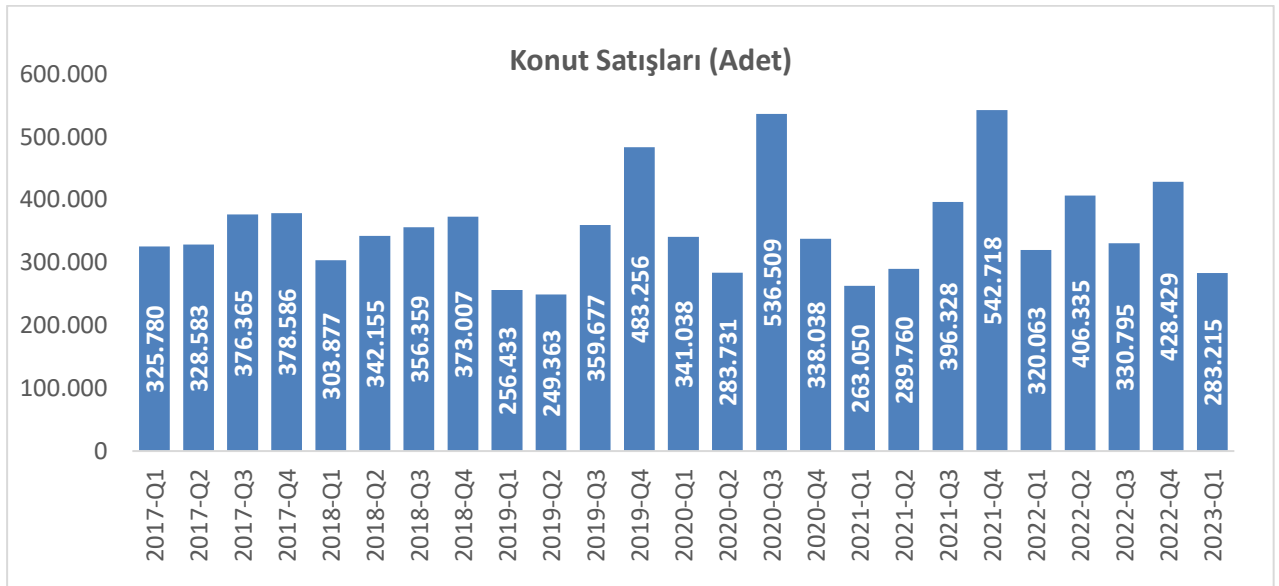
Küresel enerji fiyatlarındaki düşüşün de etkisiyle TÜFE ve Yİ-ÜFE arasındaki makasın daraldığı gözlenmektedir. Enflasyonun kısa vadede baz etkisi nedeniyle gerilemeye devam etmesi beklense de, döviz kurlarında son dönemde gözlenen ılımlı artışlar ile petrol fiyatlarında beklenen arz kısıtlaması kaynaklı artışların önümüzdeki dönemde enflasyonist baskıyı sürdürebileceği düşünülmektedir

TCMB 26 Ocak'ta yayımladığı yılın ilk Enflasyon Raporu'nda 2023 yıl sonuna ilişkin enflasyon tahminini değiştirmeyerek %22,3 düzeyinde bırakmıştır.

TCMB, 2022 yılında politika faizini toplam 500 baz puan azaltarak %9 seviyesine düşürmüştü. 2023 yılı Şubat ayındaki Para Politikası Kurulu toplantısında, politika faizi 50 baz puan daha indirilmiş ve %8,5 seviyesine gerilemiştir. Toplantı metninde ülkemizde yaşanan depremlerin kısa vadede arz-talep dengesizliğine yol açarak ekonomik aktiviteyi etkileyeceği, orta vadede ise Türkiye ekonomisi üzerine kalıcı bir etkisinin bulunmayacağı öngörülmüştür. Ayrıca küresel enflasyon gelişmelerinin finansal piyasalar üzerindeki etkilerinin yakından izlendiği belirtilmiştir. Enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar tüm araçların kararlılıkla kullanılmaya devam edileceğinin, fiyat istikrarının kalıcı ve sürdürülebilir bir şekilde kurumsallaşması için Liralaşma Stratejisi'ni tüm unsurlarıyla uygulanacağını altı çizilmiştir.



BİST 100 endeksi son bir yıllık dönemde %116 artış gösterirken, XGMYO endeksi %77 artarak daha düşük bir performans sergilemiştir. 2023 yılının ilk üç ayında ise BİST 100 endeksi %13 değer kaybederken XGMYO %23 değer kaybetmiştir.

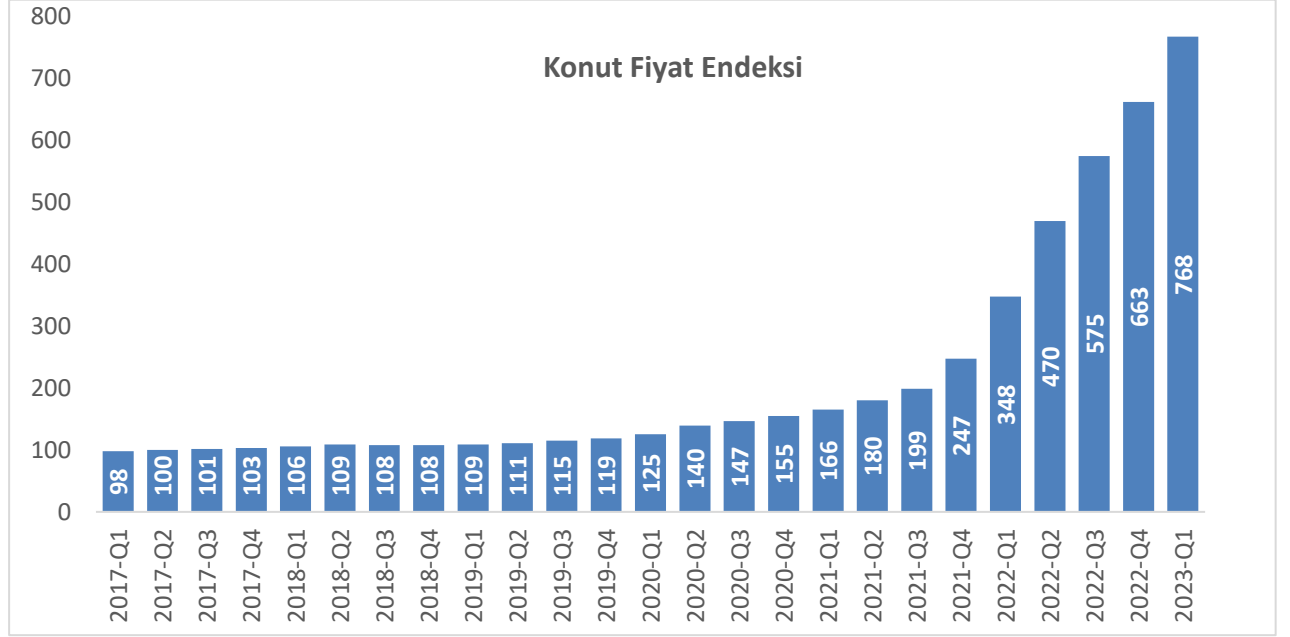


Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları Ocak-Mart döneminde önceki yılın aynı dönemine göre %11,5 düşüşle 283.215 adet olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde satışlar geçen yılın son çeyreğine göre ise %33,9 oranında düşmüştür. Mart ayında konut satışlarında İstanbul'un 19.089 adet ve %16,8 ile en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8.812 adet ve %7,8 pay ile Ankara, 6.338 adet ve %5,6 pay ile İzmir izlemektedir.

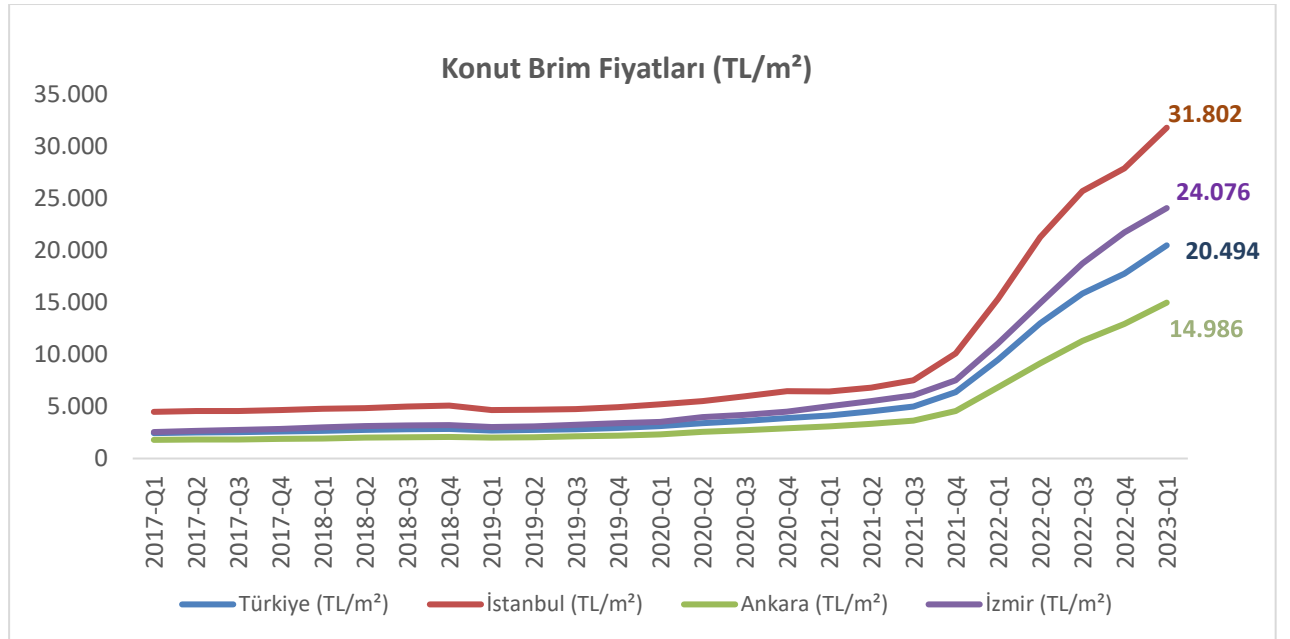
Ocak-Mart döneminde toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,8 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %29,6 olurken, ikinci el konut satışlarının payı %70,4 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,2 azalışla 83.907 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10.926 olmuştur. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapılırken, bunu sırasıyla İran, Irak ve Ukrayna vatandaşları izlemiştir.



TCMB'nin açıkladığı verilere göre 2023 yılı Şubat ayında konut fiyatları bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %141,5, reel olarak %56,3 önceki aya göre ise %8,4 oranında artmış ve endeks değeri 768'e ulaşmıştır.



2023 yılının Şubat ayında birim konut fiyatları metrekare bazında, Türkiye genelinde yıl sonuna göre %15,4 artarak 20.494 TL, İstanbul'da %14 artarak 31.802 TL, Ankara'da %15,7 artarak 14.986 TL, İzmir'de %10,8 oranında artarak 24.076 TL olarak gerçekleşmiştir.

Covid-19 salgınının beklenenden uzun sürmesi sonucu geleneksel yerinde çalışmanın yerini alan tamamen uzaktan ya da hibrit çalışma modellerinin kalıcı olacağı yönünde genel bir görüş hâkimken, yıllar içinde pandemi etkisini kaybettikçe beklenenin aksine evden çalışmanın ağırlığı azaltılarak ofise dönüşlerin hızlandığını gözlemlenmektedir.

Salgın sonrasında büyüyen şirketlerin mevcutta kullandıkları binalara ek alanlar kiralamaları yanında hibrit çalışma modeline geçen bazı şirketlerin ofis alanlarını küçülterek yeni çalışma düzenlerine göre tasarlanan ofislere taşınmaları ofis pazarını hareketlendirmiştir.

Nitelikli A sınıfı ofis talebindeki yükselme eğilimine karşın kiralanabilir nitelikli ofis arzındaki belirgin azalma sonucu 2022 yılı sonunda merkezi iş alanı (MİA) bölgesindeki boşluk oranlarında düşüş görülmüş; artan enflasyonun da etkisiyle A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamaları belirgin ölçüde yükselmiştir.

2022 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde 452 AVM ve yaklaşık 14 milyon metrekare kiralanabilir alanla hizmet veren AVM sektörü, 6 Şubat'ta yaşanan büyük depremden en çok etkilenen sektörler arasında yer almıştır. Depremi ilk haftasında ülke genelinde ziyaretçi girişleri yaklaşık %30-35 oranında düşmüş, ilerleyen haftalarda ise bu düşüş %15-20 seviyelerine gerilemiştir. Mart ayı sonrasında üretim, lojistik, altyapı da dâhil olmak üzere birçok farklı sektörü kelepçe etkisiyle besleyen sektörde toparlanma gözlenmektedir.

Ziyaretçi girişlerindeki düşüşe rağmen; AVM Metrekare Verimlilik Endeksi 2023 yılı Şubat ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak % 111,4 oranında artmıştır. Şubat 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %55,18 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Aynı dönemde ziyaretçi sayısı endeksi ise bir önceki yılın aynı ayına göre %14,4 oranında artış kaydetmiştir.

COVID-19 salgınının getirdiği kısıtlamalar yeni tüketici davranışları oluşturarak Türkiye'de e-ticaret alanında güçlü seyreden büyüme trendini önemli ölçüde hızlandırmıştır. Pandeminin etkisini yitirmesiyle birlikte özellikle gıda ve market ürünleri alışverişlerinde fiziksel kanallara geri dönüş yaşansa da perakendecilik sektöründe online alışveriş kolaylığı ile geleneksel alışveriş alışkanlığını bir araya getiren akıllı mağaza teknolojileriyle başlayan hibrit alışveriş konseptleri müşterilerin tercihlerindeki değişimin sonucu olarak ön plana çıkmaktadır.

Sektördeki dijitalleşme ve gelişen teknolojiler, gayrimenkul kullanımında da yeni ihtiyaçlar doğurmuştur. Fiziksel müşteri akışları ile online kanallar üzerinden adrese sipariş veren müşterilerin akışını bir arada yönetmek durumunda kalan mağazalar, mini dağıtım merkezlerine yer açmak için kat kullanım alanını azaltmakta ve bu doğrultuda mağazadan teslim siparişler için gölge mağazaları (dark stores) devreye almaktadırlar. Bunun yanında; siparişleri hızlı ve doğru bir şekilde karşılamak adına mikro lojistik merkezleri (MFC'ler) oluşturulmaktadır. Kurulum maliyeti yüksek olan MFC'ler basitçe mevcut bir perakende alanına sığabilen, dikey yığılma yöntemi kullanılan, küçük depolardır. Bu depolarda ürünler koridorlar arasında dolaşan yer robotları tarafından alınarak son paketleme için bir çalışana teslim edilmektedir.

Bunlara ek olarak; değişen AVM konseptinde açık alanı fazla, kapalı alanlarda ise yeşille iç içe rahat oturma alanları olan, sorumlu tüketime yönelik su ve enerji tasarrufu bilinciyle hareket eden, atıkların minimize edildiği AVM’ler daha fazla tercih edilmeye başlanmıştır.

Pandemi sürecinde yaşanan tedarik zinciri problemleri, enerji krizleri ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi olayların sonucunda her ihtimale hazırlıklı, daha esnek lojistik yapısına duyulan ihtiyacın endüstriyel depo alanına olan talebi arttıracakları düşünülmektedir. Mevcut belirsizlik ortamı nedeniyle yatırımcıların kırılgan ve dengesiz pazarlardan uzaklaşarak ülke içi veya ülke yakınına (onshore-nearshore) yönelmeleri avantajlı jeopolitik konumuyla ön plana çıkan ülkemizi uluslararası yatırımcılar için bir fırsat haline getirmekte olup, lojistik depolarındaki arz ve talep dinamikleri ile kira gelirleri bu görünümü desteklemektedir. 3. parti lojistik firmaları 2022 yılı toplamında kiralama işlemlerinden en yüksek payı almıştır.

Turizm de depremde en çok etkilenen sektörlerden biri olmuştur. Buna rağmen, turizmde rekor yılı olması beklenen 2023 yılının ilk çeyreğinde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %26,71 artış göstererek 6 milyon seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı Ocak - Mart döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya %12,44 ile birinci, Bulgaristan %8,42 ile ikinci, Almanya %8,13 ile üçüncü sıradadır. Almanya’yı İran ve Gürcistan izlemektedir. TÜİK verilerine göre Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %32,3 artarak 8 milyar 690 milyon 505 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %20,8’i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edilmiştir.

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.

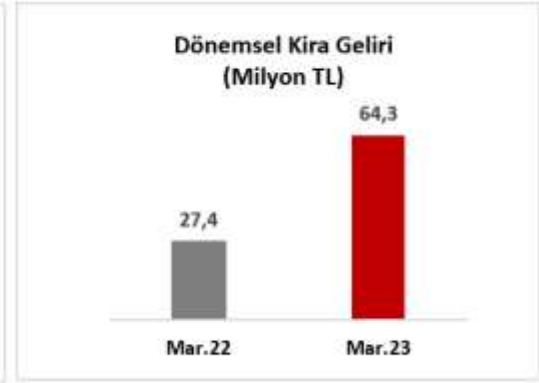
Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO’nun kuruluşundan 31.03.2023 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.



Portföy Dağılımı (Milyon TL)	2022 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2022 Yıl Sonu Değeri	Mart 2023 Lokasyon Bazında Adet	Mart 2023 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	35	4.474	36	4.520	22,3%
Devam Eden Projeler	14	14.407	15	14.808	73,0%
Arsalar	1	900	3	947	4,7%
TOPLAM	50	19.782	54	20.274	100%

Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2022 yıl sonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. 2023 yılı Mart ayı sonunda toplam portföy değerine bakıldığında, yıl sonuna göre 493 milyon TL artış kaydedildiği görülmektedir. Söz konusu artış büyük ölçüde başta İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri olmak üzere devam eden projelere yapılan hak ediş ödemeleri ile dönem içerisinde proje geliştirmek üzere portföye dâhil edilen yeni arsa ve binalardan kaynaklanmaktadır. Bunun yanında; Saraybosna ve Almanya binalarımızın değerlerinde kur kaynaklı artışlar gerçekleşmiştir.



* İşletme Yönetimi gelirleri, kira gelirleri içinde gösterilmektedir.

Kira getirili gayrimenkullerimizden 2022 yıl sonu itibarıyla 182,6 milyon TL kira geliri elde edilmiştir. 2023 yılının ilk çeyreğinde elde edilen kira geliri ise 64,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, şimdiden 2022 yılının kira gelirlerinin %35'ine ulaşılmıştır. Geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ise 27,4 milyon TL seviyesindeki kira gelirin %135 oranında arttığı görülmektedir.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m ²)	2022 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Mart 2023 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 Next Level Alışveriş Merkezi	Ankara	32.188	650	651	3,2%
2 Maslak Binaları	İstanbul	15.027	530	530	2,6%
3 Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	405	405	2,0%
4 Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	364	380	1,9%
5 Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	279	292	1,4%
6 Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	165	165	0,8%
7 Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	146	146	0,7%
8 Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	140	140	0,7%
9 Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	139	139	0,7%
10 Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	120	120	0,6%
11 Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	110	110	0,5%
12 Aksaray Binası	İstanbul	2.168	108	108	0,5%
13 Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	103	103	0,5%
14 Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	100	100	0,5%
15 Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	92	92	0,5%
16 Efes Binası	İzmir	4.620	89	90	0,4%
17 Taksim Binası	İstanbul	2.080	83	83	0,4%
18 Alsancak Binası	İzmir	2.765	77	77	0,4%
19 Göztepe Binası	İstanbul	1.950	74	74	0,4%
20 Yenışehir Binası	Ankara	3.361	73	73	0,4%
21 İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	71	71	0,3%
22 Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	71	71	0,3%
23 Erzurum Binası	Erzurum	7.045	60	60	0,3%
24 Bornova Binası	İzmir	3.351	57	57	0,3%
25 Mecidiyeköy Binası	İstanbul	2.230	57	57	0,3%
26 Kızılay Binası	Ankara	2.450	54	54	0,3%
27 Antalya Binası	Antalya	2.782	50	50	0,2%
28 Şehremini Binası	İstanbul	1.770	36	36	0,2%
29 Yenışehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	34	34	0,2%
30 Karabağlar Binası	İzmir	2.259	31	31	0,2%
31 Cebeci Binası	Ankara	2.358	30	30	0,1%
32 Kahramanmaraş Binası	Kahramanmaraş	3.075	28	28	0,1%
33 Tünel Binası	İstanbul	418	26	26	0,1%
34 Gaziosmanpaşa*	İstanbul	498	-	15	0,1%
35 Çankaya Binası	Ankara	528	12	12	0,1%
36 Karamürsel Binası	Kocaeli	679	11	11	0,1%
TOPLAM		160.118	4.474	4.520	22,3%

* İstanbul Gaziosmanpaşa Binası yılın ilk çeyreğinde portföye dâhil edilmiştir.

Tablo 2: Projeler

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2022 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Mart 2023 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 İstanbul Finans Merkezi	İstanbul	431.041	11.162	11.500	56,7%
2 Bayraklı	İzmir	275.000	2.200	2.209	10,9%
3 Karaköy	İstanbul	3.965	350	356	1,8%
4 Herdem	İstanbul	22.200	228	229	1,1%
5 Erenköy	İstanbul	9.961	127	140	0,7%
6 Göktürk*	İstanbul	2.872	74	82	0,4%
7 Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	1.530	59	59	0,3%
8 Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.164	54	54	0,3%
9 Altunizade	İstanbul	4.577	28	41	0,2%
10 Bodrum	Muğla	881	40	40	0,2%
11 Fethiye	Muğla	1.730	33	34	0,2%
12 Kordon-Konak	İzmir	1.872	26	26	0,1%
13 Saruhanlı	Manisa	3.389	12	20	0,1%
14 Bayrampaşa	İstanbul	889	13	13	0,1%
15 Emirdağ**	Afyonkarahisar	2.737	-	7	0,0%
TOPLAM		785.071	14.407	14.808	73,0%

* İstanbul-Göktürk Arsası yılın ilk çeyreğinde yeniden sınıflandırılarak "Projeler" altında gösterilmiştir.

** Afyonkarahisar-Emirdağ Projesi Banka şubesi ve konut projesi geliştirilmek üzere yılın ilk çeyreğinde portföye dâhil edilmiştir.

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2022 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Mart 2023 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 Levent	İstanbul	6.298	900	900	4,4%
2 Süleymanpaşa*	Tekirdağ	3.641	-	33	0,2%
3 Gaziosmanpaşa*	İstanbul	195	-	14	0,1%
TOPLAM		6.298	900	947	4,7%

* Tekirdağ-Süleymanpaşa ve İstanbul-Gaziosmanpaşa arsaları, yılın ilk çeyreğinde proje geliştirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

Şirket, İstanbul Pırlanta Sitesi'nde bulunan işyeri niteliğindeki bağımsız bölüm "Stoklar" kaleminde izlemektedir.

Pırlanta Sitesi: 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 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 yılında 3 adet konut nitelikli, 2022 yılı 6 adet ticari nitelikli, 2023 yılında ise 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. 1 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satış süreci halen devam etmektedir.

Herdem Projesi: İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m² olan arsa üzerindeki proje yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilmiştir. Proje; zemin kat ve bir normal katlı binalardan oluşmakta olup, toplam 43.252 m² inşaat alanına sahiptir. 22.200,55 m² inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin

satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmıştır. Projenin inşaatı tamamlanmış olup, iskânı alınmış ve Şirketimize ait olan 304 bağımsız bölümün tapu devirleri yapılmıştır.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

Şirketimizin yatırım ve büyüme stratejisi çerçevesinde; Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi'nde yer alan, tapunun 89 ada, 1 parselinde kayıtlı bina nitelikli ve riskli yapı olduğu ifade edilen taşınmaz 31.01.2023 tarihinde yıkılmak suretiyle yerine banka şubesi ve konut projesi geliştirilmek üzere Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmıştır.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, 1946 ada, 15 no'lu parselde kayıtlı 195,38 m² yüzölçüme sahip arsa nitelikli taşınmaz, üzerinde banka şubesi ve ofis projesi geliştirmek amacıyla 15.02.2023 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmıştır. Aynı ada, 3 no'lu parselde kayıtlı banka şubesi olarak kullanılan 498 m² yüzölçüme sahip bina, yine Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmış olup; söz konusu taşınmazdan kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, Şaraphane Caddesi'nde yer alan, tapunun 969 ada, 12 ve 13 no'lu parsellerinde kayıtlı taşınmazlar 24.02.2023 tarihinde; 110 no'lu parselinde kayıtlı taşınmaz ise 10.03.2023 tarihinde satın alınmıştır. Toplam 3.461,25 m² yüzölçüme sahip arsa üzerinde otel projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Şirketimizin gayrimenkul portföyündeki; Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi adresinde yer alan, tapunun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen dükkân ve konut projesinde bulunan ve inşası halen devam etmekte olan mesken niteliğindeki 16 bağımsız bölüm, "Yeni Evim" kampanyası dâhilinde 17.01.2023 tarih ve 137/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ön satışa sunulmuştur.

4. 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 parsellasyon 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 de kiracı olarak bulunduğu binanın kiralama ve işletme işlemlerini yürüten Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun %100'ü Şirketimize aittir.

TOO Ziraat GYO Kazakhstan

Kazakistan'da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen 24.01.2022 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız olarak kurulan şirketin sermayesi 4.371.770 KZT'dir.

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.

Konkur İnşaat'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Aktif olan herhangi bir projesi bulunmayan Konkur İnşaat ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Şirketimiz, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31.10.2019 tarihinde 86.000.000 TL bedelle devralmıştır. Şirketimiz hisseleri, "Hisse Devir Sözleşmesi" ve Ek Protokoller ile belirlenen "Geri Alım Hakkı" şartları doğrultusunda devir tarihi itibarıyla hesaplanan 245.886.216,- TL bedel üzerinden 03.04.2023 tarihi itibarıyla Kurmel Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.

5. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Tablo 4: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

HİZMET ALINAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİ LİSTESİ		
SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	MASLAK BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	BAHÇEKAPI BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
8	ÇAĞALOĞLU BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	BEYAZIT BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
10	ALSANCAK BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
11	ERENKÖY PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	EFES BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
13	KAHRAMANMARAŞ BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
14	KARABAĞLAR BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
15	ÇANKAYA BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
16	FRANKFURT BİNASI	TÜV-SÜD
17	BODRUM BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
18	KIZILAY BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
19	BEŞİKTAŞ BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
20	GALATASARAY BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
21	KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
22	ANTALYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
23	ERZURUM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	CEBECİ BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	ŞEHREMİNİ BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	BORNOVA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
27	ÇINARLI BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
28	TÜNEL BİNASI	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
29	TAKSİM BİNASI	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
30	BAYRAMPAŞA PROJESİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	YENİŞEHİR BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	GÖZTEPE BİNASI	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
35	KARAKÖY PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	BAHÇEKAPI BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37	ALTUNİZADE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
38	ÇAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
39	KARAMÜRSEL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	BAYRAKLI PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	ANKARA OKUL BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
42	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
43	KARTEPE NATAMAM OTEL	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
44	NEXT LEVEL AVM	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
45	PIRLANTA SİTESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
46	SARAJEVO BİNASI	JELENA OBRADOVIĆ BALAVAC
47	FETHİYE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
48	SARUHANLI PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
49	KORDON-KONAK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	GÖKTÜRK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	HERDEM	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

*2023 yılı içerisinde portföye alınacak ve değerlendirilecek varlıklar için ise "Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ile "Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." unvanlı şirketlerden hizmet alınmasına karar verilmiştir.

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Hukuki Danışmanlık

M&Birlik Hukuk Bürosu

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Crowe Tax

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.

Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL)

ID Consultancy Real Estate Development & Marketing

Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.

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

C. RİSK YÖNETİMİ 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 komitelerin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur.

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

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. 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

VARLIKLAR (Bin TL)	31.03.2023	31.12.2022
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	50.946	41.297
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	67.010	13.482
<i>Stoklar</i>	7.030	23.872
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	467.443	7.773
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	48.253	29.947
Toplam Dönen Varlıklar	640.683	116.371
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	59	54
<i>Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar</i>	226.065	226.065
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	20.274.477	19.781.703
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	41.909	29.818
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	15.016	30.350
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	0	0
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	559.509	478.064
Toplam Duran Varlıklar	21.117.034	20.546.055
TOPLAM VARLIKLAR	21.757.717	20.662.426

YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	31.03.2023	31.12.2022
<i>Borçlanmalar</i>	2.093.604	1.105.478
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	155.966	122.671
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	2.613	3.492
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	185	47
<i>Karşılıklar</i>	867	867
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	1.401	528
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	51.307	29.565
Toplam Yükümlülükler	2.305.943	1.262.648
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Kardan Ayrılan Yedekler</i>	2.197.046	2.196.992
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	245.246	230.203
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	1.336.153	1.336.153
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	10.942.756	-2.504
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	36.953	10.945.313
Özkaynaklar	19.451.774	19.399.778
TOPLAM KAYNAKLAR	21.757.717	20.662.426

GELİR TABLOSU (Bin TL)	31.03.2023	31.03.2022
<i>Hasılat</i>	87.362	192.054
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	32.225	95.272
Brüt Kar	55.137	96.781
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	22.769	12.962
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	5.732	11

<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	2.309	1.614
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	1.266	1.987
Esas Faaliyet Karı	27.679	83.435
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	27.679	83.435
<i>Finansman Gelirleri</i>	13.746	37.484
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	4.161	207
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	37.265	120.712
<i>Dönem Vergi Gideri (-)</i>	136	0
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri</i>	-176	0
Dönem Karı	36.953	120.712

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	31.03.2023	31.12.2022
Vadeli mevduat	14.999	32.597
Vadesiz mevduat	35.771	8.454
Diğer	176	246
Toplam	50.946	41.297

3. Finansman Kaynakları

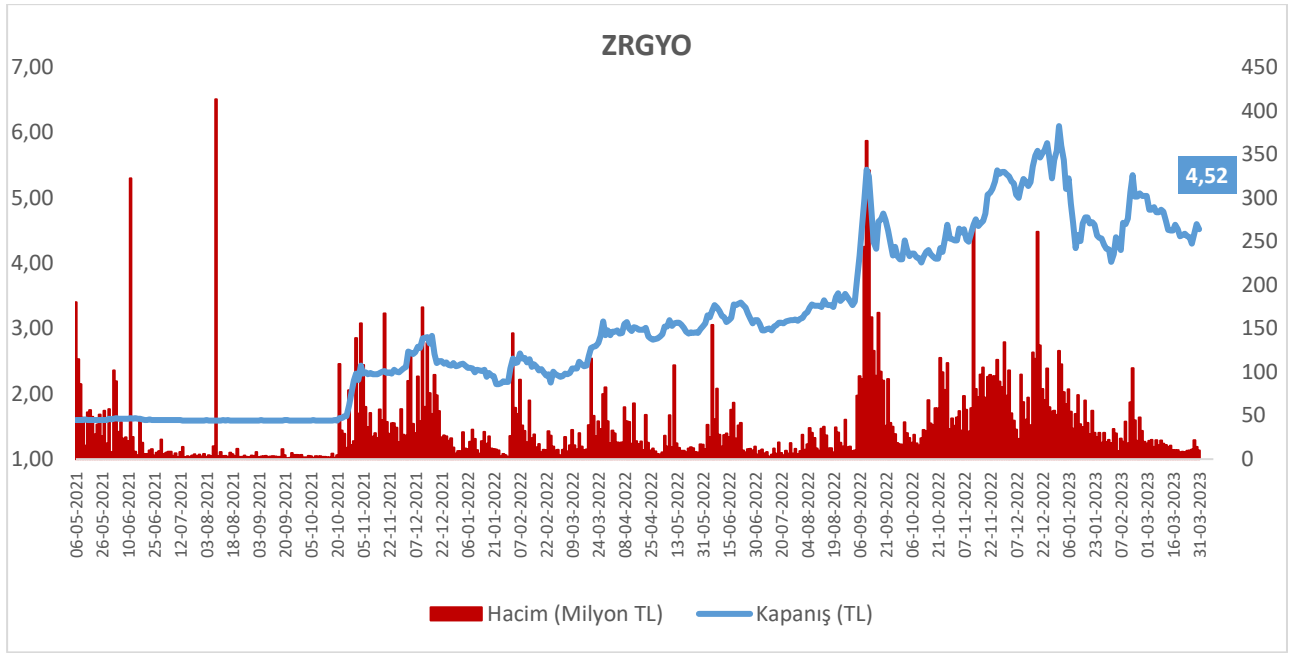
Finansal Borçlar (Bin TL)	31.03.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	611.763	291.067
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.476.019	810.637
Toplam	2.087.782	1.101.703

Şirketimiz likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere rapor dönemi itibarıyla 2 milyar TL kredi kullanmıştır.

4. Hisse Performansı

Ziraat GYO payları, 06.05.2021 tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

06.05.2021 – 31.03.2023 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



	06.05.2021	31.03.2023	Değişim
XU100	1.428	4.813	237%
XGMYO	571	1.613	182%
ZRGYO	1,60	4,52	183%

Hisse senedimizin işlem görmeye başladığı 06.05.2021 tarihi ile rapor tarihi 31.03.2023 arasındaki dönemde BİST 100 endeksi %237 değer kazanırken, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) %182 oranında yükselmiştir. Ziraat GYO hisse senedi XGMYO Endeksi'ne paralel bir performans sergileyerek %183 oranında değer kazanmıştır. Dönem içinde görülen en düşük kapanış değeri 4,02, en yüksek değer 6,10 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin piyasa değeri yılın ilk çeyrek sonu itibarıyla 21,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.Mar.23	31.Ara.22	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)	94%	97%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	2%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	1%	1%	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	11%	6%	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)	0%	0%	Azami %10

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum sağlanmıştır.

E. DİĞER HUSUSLAR

1. Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığımız Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin 32.000.000,- TL tutarındaki ödenmiş sermayesinde Şirketimizin sahip olduğu % 50 oranındaki 16.000.000 adet pay, 31.10.2019 tarihli "Hisse Devir Sözleşmesi" ve Ek Protokoller ile belirlenen "Geri Alım Hakkı" şartları doğrultusunda devir tarihi itibarıyla hesaplanan 245.886.216,-TL bedel üzerinden 03.04.2023 tarihi itibarıyla Kurmel Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.

Şirketimiz portföyünde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nde yer alan Kule-1'in tamamının T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye 5 yıl süreyle aylık 42,8 milyon TL (KDV hariç) kira bedeli üzerinden kiralanmasına ilişkin sözleşme 04.04.2023 tarihinde imzalanmıştır.

Önce Şirketimizin sonrasında da Ziraat Bankası ile diğer kamu bankalarının birimlerinin kademeli olarak taşınmalarıyla İstanbul Finans Merkezi'nde hayat başlamıştır. İstanbul Finans Merkezi bankalar etabı, 17.04.2023 tarihinde düzenlenen törenle hizmete açılmıştır.

İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nde yer alan Kule-2'nin 27-39 arasındaki ofis katlarının Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye Shell&Core (ileri kaba) olarak 5 yıl süreyle aylık 10,7 milyon TL (KDV hariç) kira bedeli üzerinden kiralanmasına ve söz konusu katların ince işlerinin bitirilerek taşınmazın kullanıma başlandığı tarihin kira başlangıcı olarak kabul edilmesine ilişkin kira sözleşmesi 11.04.2023 tarihinde imzalanmıştır.

Şirketimizin "Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No : 4, Kadıköy İstanbul" olan merkez adresi "Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No : 44/A, Ümraniye İstanbul" olarak değişmiştir. Adres değişikliği 25.04.2023 tarih ve 10818 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan olmuştur.

2. Şirket Aleyhine Açılan / Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtdışında devam eden önem düzeyi düşük 4 adet davamız bulunmaktadır.

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

Raporlama dönemi itibarıyla mevzuat değişikliği olmamıştır.