

ZİRAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

EYLÜL 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 - 30.09.2023 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	0 (216) 590 15 40
Faks No	0 (216) 590 15 45
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

30.09.2023 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
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
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam
Atakan BEKTAŞ	Genel Müdür Yardımcısı	02.08.2023	Devam
Murat KARABAĞ	Koordinatör	02.08.2023	Devam

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

Esas Sözleşme'nin 15.maddesi gereği, 01.01.2023-30.09.2023 tarihleri arasında 21 Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

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

30.09.2023 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 7.541.093-TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı 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 Ocak-Eylül 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, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirketin 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 yılın ilk dokuz aylık döneminde 1 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmektedir.

- | | | |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 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 Şirketin 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 ilk 9 aylık dönemde 3 defa toplanarak Yönetim Kurulu'na 3 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin 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 Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 9 aylık dönem içerisinde 4 defa toplantı yapılmıştır.

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

8. Kâr Dağıtım Politikası

Şirketin Yönetim Kurulu'nca belirlenen Kâr Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesinde (www.ziraatgyo.com.tr) ilan edilmiş olup, kâr dağıtımına ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile 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 dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul 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.

Şirket Esas Sözleşmesi ve kâr dağıtım politikası gereği; Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde hesaplanan 230.280.373,32 TL tutarındaki 2022 yılına ilişkin net dağıtılabilir dönem kârının %10'luk kısmı olan 23.028.037,33 TL, 27-29.09.2023 tarihlerinde Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak dağıtılmış olup, kalan tutar olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

1. Ekonomik Gelişmeler

Küresel Ekonomik Gelişmeler:

Uluslararası Para Fonu (IMF), Eylül ayında yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini %3 olarak korurken, gelecek yıla dair tahminini %3'ten %2,9'a indirmiştir. Kovid-19 salgını ve Rusya-Ukrayna savaşının ardından küresel toparlanmanın yavaş ve düzensiz olmayı sürdürdüğüne işaret edilen raporda, enflasyonun

düşürülmesinde kaydedilen ilerlemeyle birlikte yılın başındaki ekonomik dayanıklılığa rağmen rahatlamak için erken olduğu ve bölgeler arasındaki farklılıkların genişlediği vurgulanmıştır.

Küresel enflasyon oranlarında düşüş eğilimi izlense de enflasyon oranları halen merkez bankaları hedeflerinin üzerinde seyretmektedir. ABD’de manşet TÜFE Eylül ayında aylık bazda %0,6’dan %0,4 seviyesine yavaşlamakla birlikte; yine de beklentilerin üzerinde gelirken, yıllık bazda ise önceki aya benzer şekilde %3,7 seviyesinde gerçekleşerek son dört ayın en yüksek seviyesinde seyretmiştir.

Euro Bölgesi'nin yıllık enflasyon oranı manşet TÜFE'nin aylık bazda artış hızı %0,5'ten %0,3 seviyesine yavaşlayarak beklentilerin altında gerçekleşirken, yıllık bazda ise %5,2'den %4,3 seviyesine gerilemiş ve böylece Ekim 2021'den bu yana en düşük seviyede kaydedilmiştir. Öte yandan; Euro para birimini kullanan başlıca ekonomiler incelendiğinde ülke bazındaki veriler, karışık bir tablo sergilemektedir.

İngiltere’de ise TÜFE, Eylül’de yıllık bazda düşüş yaşanması yönündeki beklentilerin aksine gerileyerek %6,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bu çerçevede; merkez bankalarının sıkı parasal duruşları yılın üçüncü çeyreğinde de devam etmiş ve faiz oranları önemli ölçüde yükselmiştir. Eylül ayında faiz kararı alan ABD Merkez Bankası (FED), politika faizini piyasa beklentileriyle uyumlu olarak %5,25-5,50 aralığında sabit tutmuştur. Öte yandan; bu yıl içerisinde bir faiz artırımına daha gidileceği ve faizleri uzun bir süre daha yüksek seviyelerde tutmayı planladığı yönünde sinyal vermiştir.

Çin Merkez Bankası (PBoC) ise ekonomik istikrar sinyali veren öncü göstergeler ve zayıflayan yuanın acil parasal gevşeme ihtiyacını azaltmasına bağlı olarak, beklentilere paralel şekilde gösterge borç verme faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir.

Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle keskin bir yükselişe geçen emtia fiyatları, 2023 yılında görece ılımlı bir görünüm sergilemiştir. Ancak, dünyanın en büyük petrol üreticileri Suudi Arabistan ve Rusya'nın üretim kesintisi kararları ile Libya’da yaşanan afetin petrol üretimine verdiği zarardan kaynaklanan arz endişeleri, Eylül ayında petrol fiyatlarında artışa yol açmıştır. Ekim ayında İsrail-Hamas arasında patlak veren savaş, bölgenin hem önemli bir enerji tedarikçisi hem de nakliye geçiş noktası olduğu da göz önüne alındığında, iklim ve jeopolitik şoklar nedeniyle zaten oldukça değişken hale gelen emtia fiyatlarının artması yönünde ciddi bir baskı unsuru olmaktadır.

Yükselen emtia fiyatları ve artan risk ortamı küresel enflasyonda artışa, dolayısıyla merkez bankalarının sıkı parasal duruşlarını sürdürmelerine neden olacaktır. Dirençli enflasyon, yükselen faiz oranları, iklim krizinin günden güne ağırlaşan etkileri, artan ekonomik ve jeopolitik belirsizlikler önümüzdeki dönemde de dünya ekonomisindeki toparlanmayı güçleştirmektedir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler:

Eylül ayında açıklanan 2024-2026 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program’da Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %4,4 ve %4,0 olarak belirlenmiştir. Programa göre, yıl sonu TÜFE artış oranı gerçekleşme tahminleri 2023, 2024 ve 2025 yıl sonları için sırasıyla %65, %33 ve %15,2 olarak açıklanmıştır. Program döneminde fiyat istikrarının önceliklendirilmesi suretiyle; para, maliye ve gelir politikalarının eşgüdüm içerisinde uygulanacağı

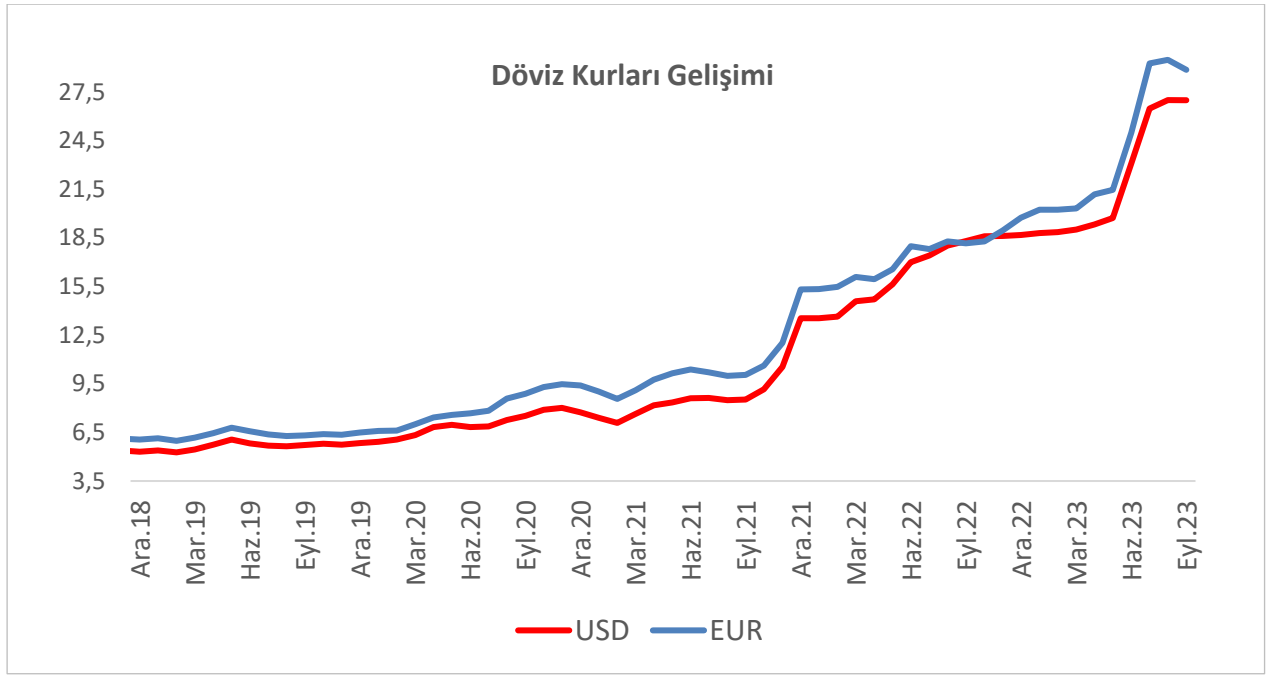
ve 2024 yılında başlaması öngörülen dezenflasyon sürecinin devamında TÜFE yıllık artış hızının 2026 yılı sonunda %8,5 ile tek haneye düşürülmesinin amaçlandığı ifade edilmiştir.

Mayıs ayı içerisinde 700 baz puana kadar yükselerek Ekim 2022'den bu yana en yüksek seviyesini kaydeden Türkiye'nin 5 yıllık kredi risk primi (CDS), Eylül ayını 397 baz puan seviyesinde tamamlamıştır. BIST-100 endeksi ise yılın üçüncü çeyreğinde %44,7 yükselerek 8.334,94 seviyesine ulaşmıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Eylül ayında dördüncü Para Politikası Kurulu Toplantısı'nda politika faizini beklentilerle uyumlu olarak %25'ten %30 seviyesine yükseltmiş; böylece son dört toplantıdaki toplam faiz artışı miktarı 21,5 yüzde puana ulaşmıştır. Toplantı karar metninde; enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceği ifadesi yinelenerek mevcut durumda Türk lirası varlıklara yönelik artan talebin de enflasyonla mücadeleye olumlu yönde katkı sağlayacağına işaret edilmiştir.

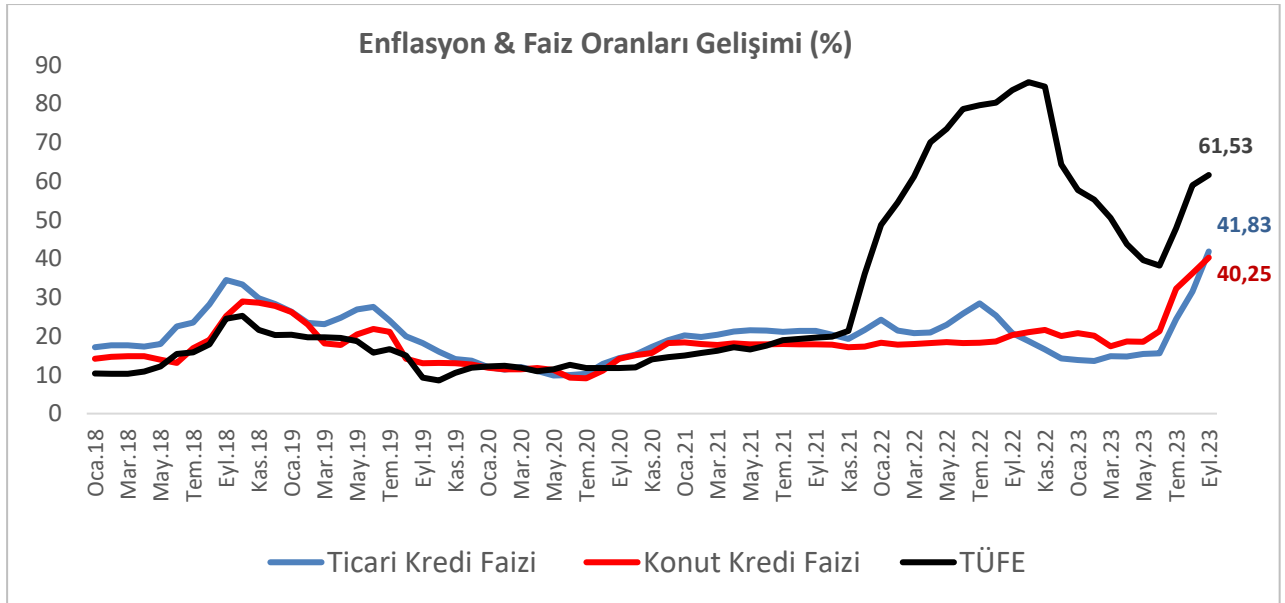
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre; Türkiye ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,8, bir önceki çeyreğe göre ise %3,5 büyümeye kaydetmiştir. Bu dönemde büyümeye en yüksek katkıyı özel tüketim harcamaları sağlamıştır.

TÜİK Ekonomik Güven Endeksi Eylül ayında aylık bazda %1,3 artışla 94,14'ten 95,40 seviyesine yükselmekle birlikte 100 iyimserlik eşik değerinin altındaki seyrini üçüncü aya taşımıştır. Bir önceki aya göre Eylül ayında tüketici güven endeksi %5,1 oranında artarak 71,5 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %0,5 oranında artarak 105,1 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %2,0 oranında azalarak 113,0 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %3,0 oranında artarak 117,7 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %1,0 oranında artarak 88,3 değerini almıştır.



Kaynak: TCMB

Yılın ilk yarısına 25,87 seviyesinde başlayan USD/TL kuru, üçüncü çeyrek sonunda %6,0 yükselişle 27,42 seviyesine gelirken, aynı dönemde EUR/TL %2,3 oranında artarak Eylül ayını 28,86 seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

TÜİK'in açıkladığı verilere göre TÜFE artışı; Eylül ayında aylık %4,75, yıllık %61,53 olarak gerçekleşmiştir. TÜFE'deki değişim bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, on iki aylık ortalamalara göre ise %55,30 olarak gerçekleşmiştir. Üretici fiyatlarındaki artış (Yi-ÜFE) ise aylık %3,40, yıllık olarak da %47,44 seviyesinde kaydedilmiştir.

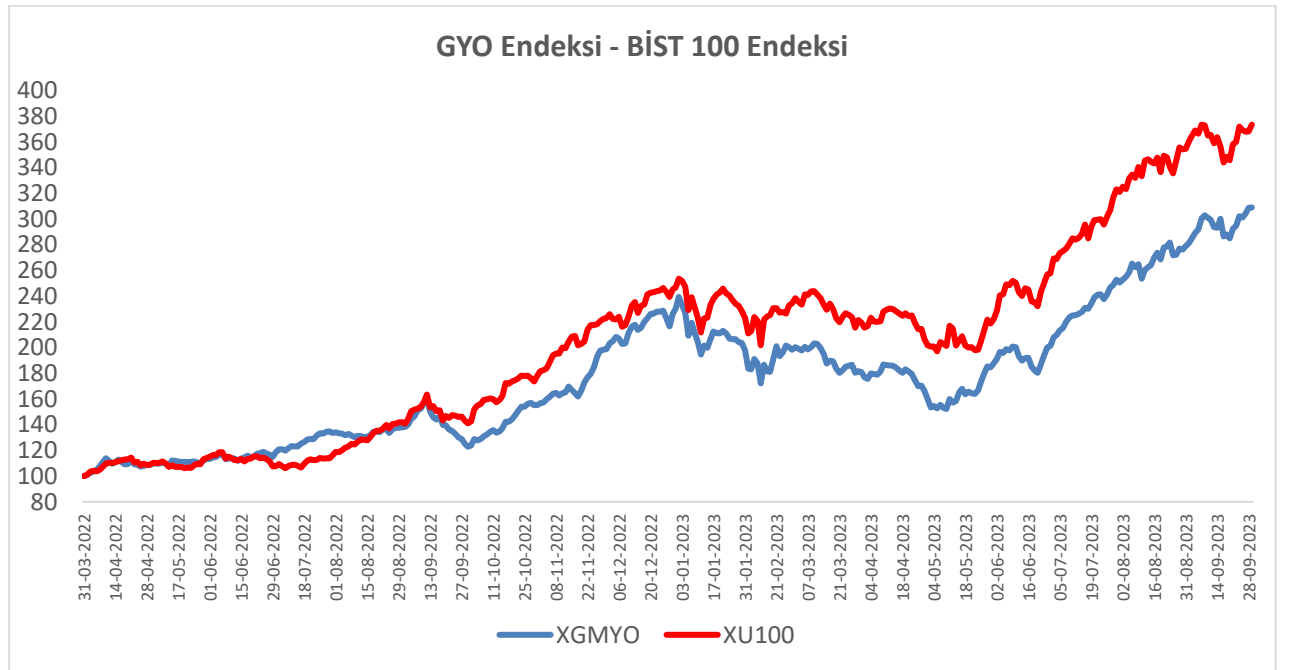
Sektörel Gelişmeler:

6 Şubat depremlerinin ardından başlayan yeniden inşa faaliyetleriyle birlikte inşaat sektörü, TÜİK dönemsel gayrisafi yurt içi hasıla verilerine göre önceki yılın aynı dönemine göre %6,2 ile son 21 çeyreğin en hızlı artışını kaydederek yıllık bazda ekonomik büyümeye 0,3 puan katkı sağlamış ve aynı zamanda milli gelirdeki payı %6,2'ye çıkmıştır.

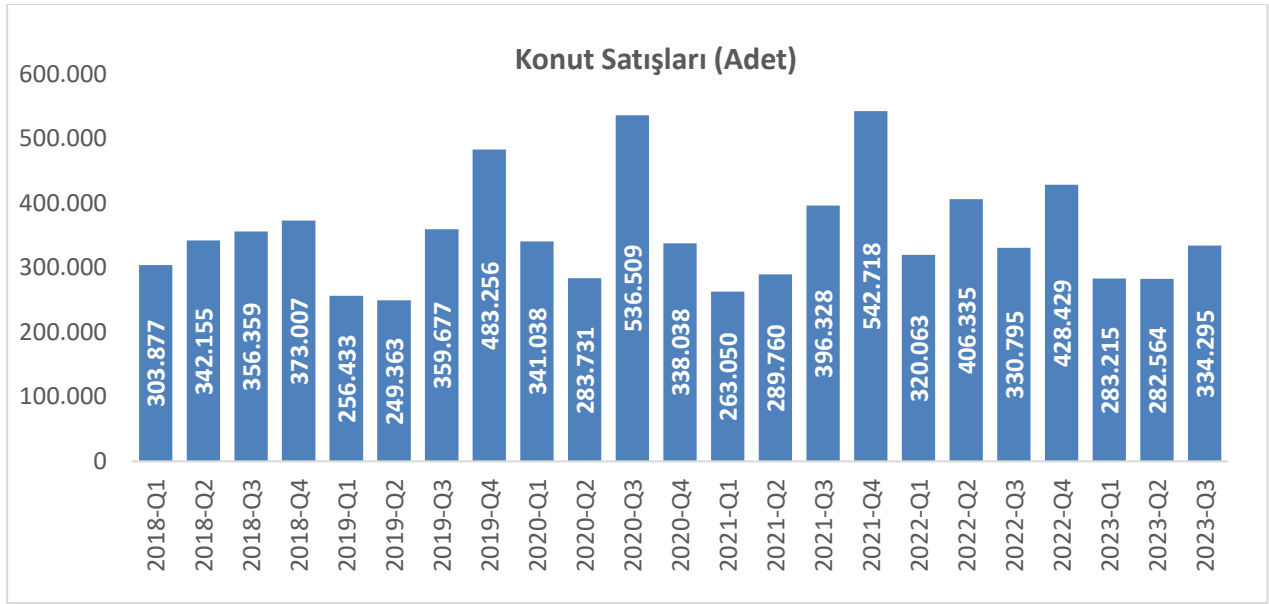
Mayıs ayında geride bıraktığımız seçim sürecinin ardından gerileme eğilimine giren inşaat sektörü güven endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre %1 artarak 88,3 değerini almıştır. Alt endeksleri incelendiğinde, sektör verilerine göre aylık bazda alınan siparişlerin mevcut düzeyinde gerileme, gelecek üç ayda toplam çalışan sayısı beklentisinde ise artış gözlenmektedir.

TÜİK verilerine göre, 2023 yılı ilk çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen daire sayısı %31,3, bina sayısı %5,7, yüzölçümü ise %25,6 artmış olup toplam yüzölçümünün %51,9'u konut alanı olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde deprem etkisi ile alınan yapı ruhsatlarında düşüş gözlenmiştir.

İkinci çeyrekte belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapılara bakıldığında önceki yılın aynı çeyreğine göre bina sayısında %22,1, daire sayısında %28,5 ve yüzölçümünde ise %28,6 düşüş olduğu görülmektedir.



2023 yılının ilk 9 aylık döneminde BİST 100 Endeksi %51, BİST GYO Endeksi ise %34 oranında değer kazanmıştır. Bununla birlikte; üçüncü çeyrek içinde endekslerin gelişimine bakıldığında BİST 100 endeksi %45, BİST GYO endeksi ise %54 oranında artış göstermiştir.



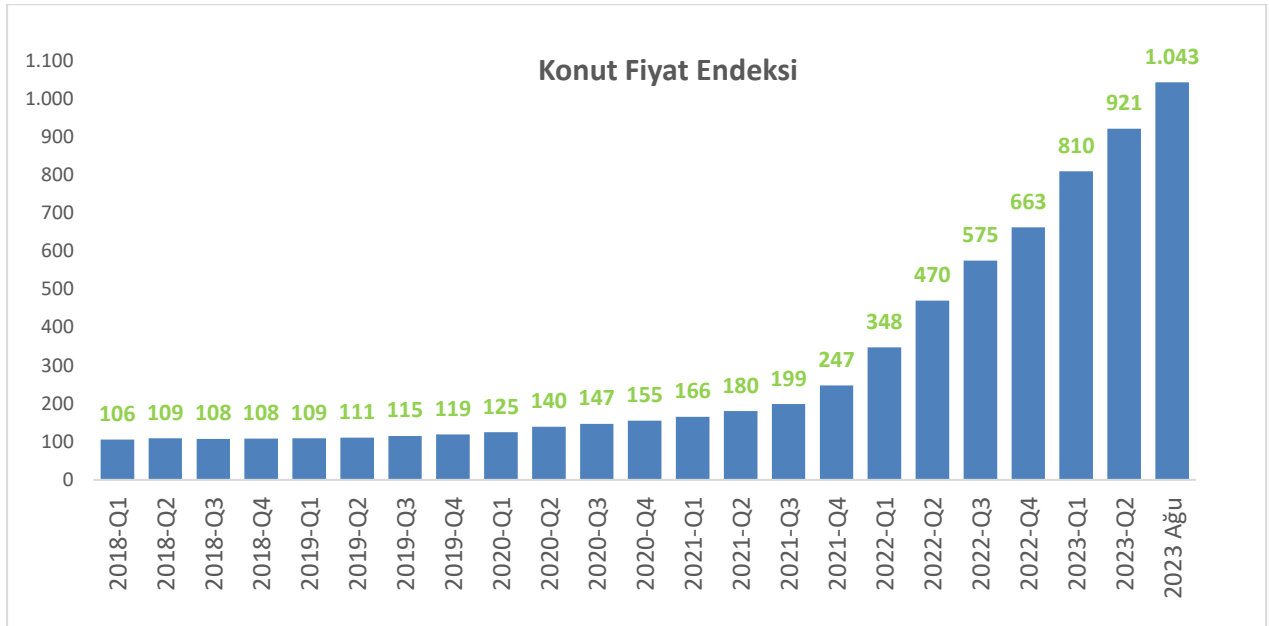
Kaynak: TCMB

TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları Ocak-Eylül döneminde önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalarak 900.074 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Faiz oranlarındaki artış ve kısıtlayıcı kredi politikaları nedeniyle ipotekli konut satışlarında ciddi oranda düşüş gözlenmektedir. Ocak-Eylül döneminde ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %17,9 seviyesinde oluşmuş, ilk 9 aydaki toplam ipotekli konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalarak 160.884 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023						
	Eylül			Ocak-Eylül		
	2023	2022	Değişim(%)	2023	2022	Değişim(%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	102.656	113.402	-9,5%	900.074	1.057.193	-14,9%
İpotekli Satış	8.446	16.970	-50,2%	160.884	228.601	-29,6%
Diğer Satış	94.210	96.432	-2,3%	739.190	828.592	-10,8%
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	102.656	113.402	-9,5%	900.074	1.057.193	-14,9%
İlk El Satış	30.488	35.954	-15,2%	268.597	312.118	-13,9%
İkinci El Satış	72.168	77.448	-6,8%	631.477	745.075	-15,2%
Yabancılar Satış	2.930	5.049	-42,0%	28.064	49.644	-43,5%

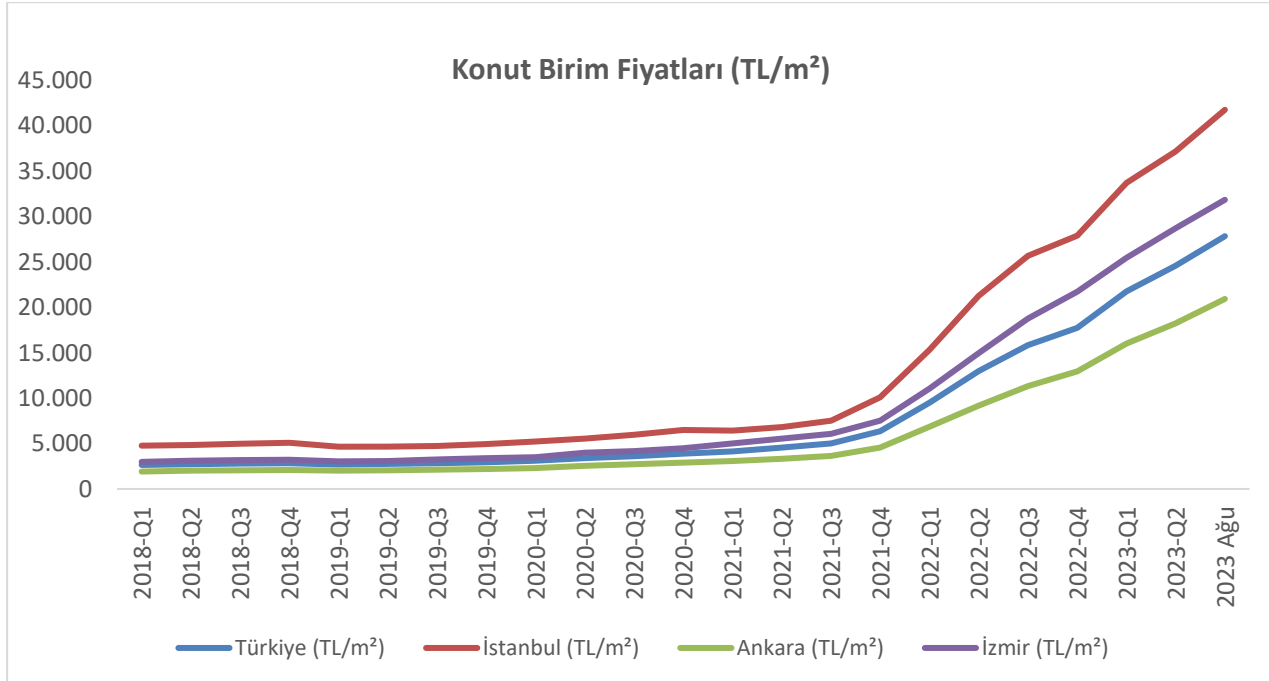
Ocak-Eylül döneminde yeni konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %29,8 olurken, ikinci el konut satışlarının payı %70,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yeni konut satışları bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268.597 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışları ise Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28.064 adet olmuştur. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapılırken, bunu sırasıyla İran, Irak ve Ukrayna vatandaşları izlemiştir.



Kaynak: TCMB

TCMB tarafından açıklanan son konut fiyat endeksi verisine göre Ağustos ayında endeks, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %90,3, reel olarak %21,9 önceki aya göre ise %5,5 oranında artmış; endeks değeri ise 1.043 seviyesine ulaşmıştır. Konut fiyatlarındaki reel artış hızının yılbaşından bu yana ivme kaybettiği görülmektedir.



Kaynak: TCMB

2023 yılının Ağustos ayında kalite etkisinden arındırılmış metrekare bazında birim konut fiyatları, Türkiye genelinde yıl sonuna göre %57 artarak 27.841 TL, İstanbul'da %50 artarak 41.766 TL, Ankara'da %62 artarak 20.932 TL, İzmir'de ise %47 oranında artarak 31.853 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2023 yılının ilk yarısında mevcut alışveriş merkezi arzı, 455 adet alışveriş merkezinde 14,1 milyon metrekare seviyesinde kaydedilmiştir. Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) tarafından açıklanan en son verilere göre AVM Metrekare Verimlilik Endeksi 2023 yılı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %81,7 oranında artmıştır.

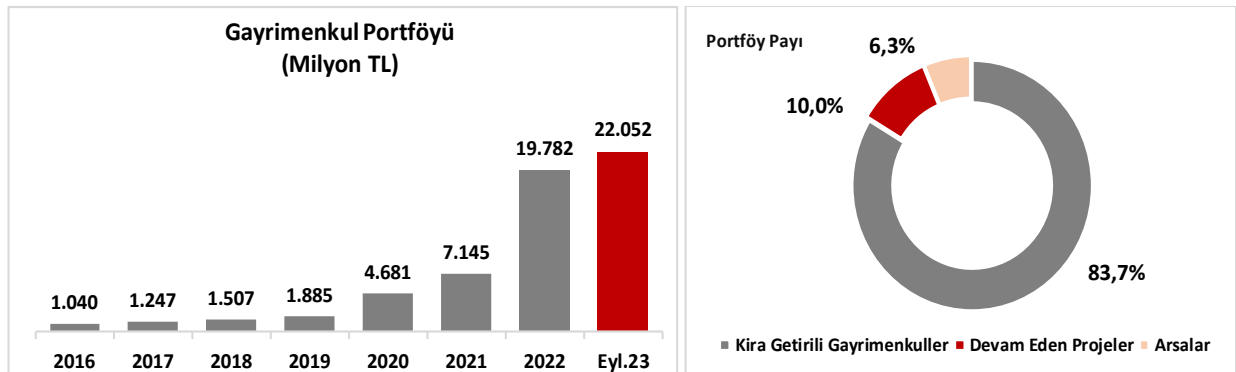
Yaşanan depremin felaketinin ardından depreme dayanıklı nitelikli A sınıfı ofis talebi artmaya devam etmiş, yılın ilk yarısında merkezi iş alanı (MİA) bölgesindeki boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Artan talebe bağlı olarak birincil kiralardaki artış devam etmektedir.

2. Portföye İlişkin Açıklamalar

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

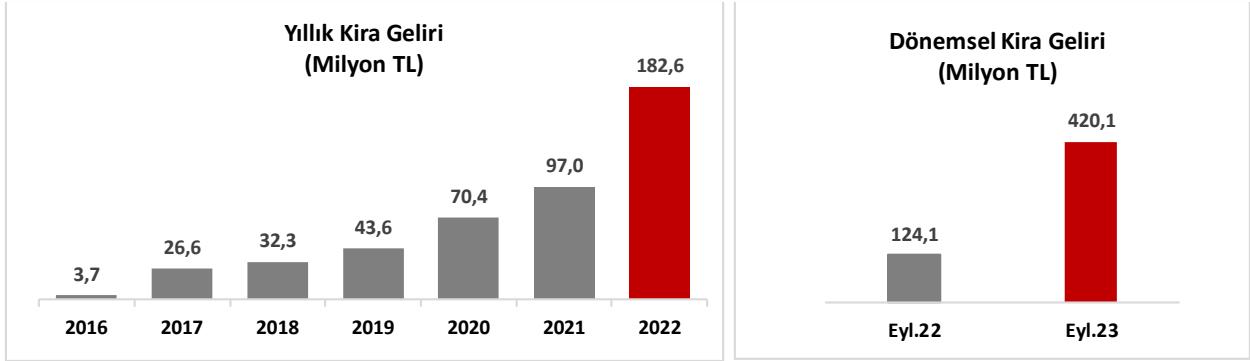
Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO’nun kuruluşundan 30.09.2023 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	Eylül 2023 Lokasyon Bazında Adet	Eylül 2023 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	35	4.474	37	18.450	83,7%
Devam Eden Projeler	14	14.407	17	2.215	10,0%
Arsalar	1	900	6	1.387	6,3%
TOPLAM	50	19.782	60	22.052	100%

Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2022 yıl sonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. Dönem içerisinde devam eden projelere yapılan hakediş ödemeleri ile dönem içerisinde proje geliştirmek üzere portföye dâhil edilen yeni arsa ve binaların meydana getirdiği değer artışları nedeniyle 2023 yılı Eylül ayı sonunda toplam portföy değeri, yıl sonuna göre 2,27 milyar TL artmıştır.



* İşletme Yönetimi gelirleri, kira gelirleri içinde gösterilmektedir.

Kira getirili gayrimenkullerimizden 2022 yıl sonu itibarıyla 182,6 milyon TL kira geliri elde edilmiş olup, 2023 yılının 3. çeyreği itibarıyla elde edilen kira geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 artış kaydederek 420,1 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller

	Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m ²)	2022 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Eylül 2023 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1	İstanbul Finans Merkezi*	İstanbul	166.133	11.162	13.098	59,4%
2	Next Level Alışveriş Merkezi**	Ankara	32.188	650	1.027	4,7%
3	Maslak Binaları	İstanbul	15.027	530	530	2,4%
4	Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	364	529	2,4%
5	Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	405	405	1,8%
6	Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	279	406	1,8%
7	Herdem	İstanbul	22.200	228	229	1,0%
8	Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	165	165	0,7%
9	Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	146	146	0,7%
10	Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	140	165	0,7%
11	Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	139	139	0,6%
12	Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	120	120	0,5%
13	Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	110	110	0,5%
14	Aksaray Binası	İstanbul	2.168	108	108	0,5%
15	Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	103	103	0,5%
16	Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	100	100	0,5%
17	Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	92	92	0,4%
18	Efes Binası	İzmir	4.620	89	90	0,4%
19	Taksim Binası	İstanbul	2.080	83	83	0,4%
20	Alsancak Binası	İzmir	2.765	77	77	0,3%
21	Yenişehir Binası	Ankara	3.361	73	73	0,3%
22	İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	71	71	0,3%
23	Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	71	84	0,4%
24	Erzurum Binası	Erzurum	7.045	60	60	0,3%
25	Bornova Binası	İzmir	3.351	57	57	0,3%
26	Mecidiyeköy Binası	İstanbul	2.230	57	57	0,3%
27	Kızılay Binası	Ankara	2.450	54	54	0,2%
28	Antalya Binası	Antalya	2.782	50	50	0,2%
29	Şehremini Binası	İstanbul	1.770	36	36	0,2%
30	Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	34	34	0,2%
31	Karabağlar Binası	İzmir	2.259	31	31	0,1%
32	Cebeci Binası	Ankara	2.358	30	30	0,1%
33	Kahramanmaraş Binası	Kahramanmaraş	1.188	28	28	0,1%
35	Tünel Binası	İstanbul	418	26	26	0,1%
34	Gaziosmanpaşa Binası	İstanbul	498	-	13	0,1%
36	Çankaya Binası	Ankara	528	12	12	0,1%
37	Karamürsel Binası	Kocaeli	679	11	11	0,0%
TOPLAM			344.614	15.791	18.450	83,7%

*İstanbul Finans Merkezi, yılın ikinci çeyreğinde yeniden sınıflandırılarak “Kira Getirili Gayrimenkuller” altında gösterilmiştir. Kule-2’nin değeri toplama dâhil olmakla birlikte, kira tahsilatına ince işlerin bitimini müteakip başlanacaktır.

**Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 12.09.2023 tarihli ekspertiz raporuna göre, Next Level AVM’nin değeri 1.027.000.000 TL (KDV hariç) olarak belirlenmiştir.

Tablo 2: Projeler

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2022 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Eylül 2023 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 Bayraklı	İzmir	154.250	1.054	1.063	4,8%
2 Karaköy	İstanbul	3.965	350	366	1,7%
3 Erenköy	İstanbul	9.961	127	176	0,8%
4 Göktürk	İstanbul	2.872	74	106	0,5%
5 Altunizade	İstanbul	4.681	28	86	0,4%
6 Göztepe	İstanbul	4.224	74	75	0,3%
7 Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	2.254	59	59	0,3%
8 Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.164	54	54	0,2%
9 Saruhanlı	Manisa	3.473	12	42	0,2%
10 Bodrum	Muğla	1.068	40	40	0,2%
11 Bayrampaşa	İstanbul	3.495	13	39	0,2%
12 Fethiye	Muğla	1.730	33	34	0,2%
13 Kordon-Konak	İzmir	1.609	26	26	0,1%
14 Sivas-Sanayi Çarşısı*	Sivas	4.040	-	20	0,1%
15 Gaziosmanpaşa	İstanbul	1.211	-	16	0,1%
16 Emirdağ	Afyonkarahisar	2.737	-	7	0,0%
17 Karacabey	Bursa	1.479	-	6	0,0%
TOPLAM		228.213	1.944	2.215	10,0%

* Sivas-Sanayi Çarşısı Binası, yılın üçüncü çeyreğinde proje geliştirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

Tablo 3: Arsalar

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2022 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Eylül 2023 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 Levent	İstanbul	6.298	900	900	4,1%
2 Battalgazi*	İstanbul	14.241	-	275	1,2%
3 Mimar Sinan*	İstanbul	5.293	-	103	0,5%
4 Bayraklı	İzmir	924	46	46	0,2%
5 Süleymanpaşa	Tekirdağ	3.461	-	35	0,2%
6 Seyhan	Adana	820	-	28	0,1%
TOPLAM		31.037	946	1.387	6,3%

* Sultanbeyli/Battalgazi ve Sultanbeyli/Mimar Sinan Arsaları yılın üçüncü çeyreğinde, konut projesi geliştirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

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

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.

Manisa-Saruhanlı Projesi: 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 tarihinde ön satışa sunulmuştu. Bu kapsamda; 23.10.2023 tarihi itibarıyla 12 adet bağımsız bölümün ihale süreci tamamlanmış ve satış vaadi sözleşmeleri imzalanmıştır. 4 bağımsız bölüme ilişkin satış süreci devam etmektedir.

3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

- Şirketimizin 2022 hesap dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 16.08.2023 tarihinde İFM Ziraat Kulelerinde bulunan Şirket merkezimizde gerçekleştirilmiştir.
- İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı, yüzölçümü 14.241,06 m² olan toplam 263.200.000,-TL ekspertiz değerindeki arsa nitelikli taşınmaz, konut projesi geliştirilmek üzere 17.08.2023 tarihinde 263.000.000,-TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmıştır.
- İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada, 22-23-24-24-25-26-27 parsellerde kayıtlı, toplam yüzölçümü 5.292,87 m² olan 111.200.000,-TL ekspertiz değerindeki arsa nitelikli taşınmazlar, konut projesi geliştirilmek üzere 17.08.2023 tarihinde 97.000.000,-TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmıştır.
- Sivas İli, Merkez İlçesi, Pulur Mahallesi’nde yer alan, tapunun 6059 ada, 1 parselinde kayıtlı 1.233,46 m² yüzölçüme sahip gayrimenkul, banka şubesi ve konut olarak projelendirilmek üzere satın alınmıştır.

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 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.

Next Level AVM bünyesinde çocuk eğlence anlayışına yeni bir vizyon kazandıran, hijyenik ve güvenli oyun alanlarının yanı sıra, çocukları ve ailelerini uzman eğitimci ve öğretmenler tarafından hazırlanan eğitici, öğretici, çocuk gelişimine katkı sağlayan oyun ve etkinlikler ile buluşturan Max Level Kids, 23 Nisan 2022 tarihinde hizmete açılmıştır. Max Level Kids'in ardından birbirinden farklı parkurları ve oyun alanlarıyla gençlere hem eğlenceli vakit geçirip hem de fiziksel aktiviteler gerçekleştirebilecekleri alanlar sunmak üzere tasarlanan Max Level Arena, 29.10.2022 tarihinde kapılarını oyun ve macera severlere açmıştır.

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.

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.
Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

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

Şirket ve Şirketimizin hizmet aldığı anılan kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

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, Şirketin 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)	30.09.2023	31.12.2022
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	122.292	41.297
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	9.887	13.482
<i>Stoklar</i>	6.334	23.872
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	352.295	7.773
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	108.159	29.947
Toplam Dönen Varlıklar	598.967	116.371
<i>Diğer Alacaklar</i>	65	54
<i>Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar</i>	0	226.065
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	22.051.834	19.781.703
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	125.987	29.818
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	34.252	30.350
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	652.473	478.064
Toplam Duran Varlıklar	22.864.611	20.546.055
TOPLAM VARLIKLAR	23.463.578	20.662.426

YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	30.09.2023	31.12.2022
<i>Borçlanmalar</i>	2.316.178	1.105.478
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	559.109	122.671
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	48.313	3.492
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	502	47
<i>Karşılıklar</i>	1.402	867
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	2.143	528
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	98.280	29.565
Toplam Yükümlülükler	3.025.926	1.262.648
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Kardan Ayrılan Yedekler</i>	13.116.189	2.196.992
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	400.883	230.203
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	1.336.153	1.336.153
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	585	-2.504
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	890.222	10.945.313
Özkaynaklar	20.437.652	19.399.778
TOPLAM KAYNAKLAR	23.463.578	20.662.426

GELİR TABLOSU (Bin TL)	30.09.2023	30.09.2022
<i>Hasılat</i>	1.555.578	611.231
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	1.194.183	387.048
Brüt Kar	361.395	224.183
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	72.893	38.387
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	18.639	1.273
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	414.551	3.479
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	6.009	5.037
Esas Faaliyet Karı	678.404	182.965
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	678.404	182.965
<i>Finansman Gelirleri</i>	230.617	73.366
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	17.667	2.380
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	891.354	253.950
<i>Dönem Vergi Gideri (-)</i>	766	149
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri</i>	-366	-329
Dönem Karı	890.222	253.473

2. Likidite Yönetimi

Likidite Yönetimi (Bin TL)	30.09.2023	31.12.2022
Vadeli mevduat	78.484	32.597
Vadesiz mevduat	43.493	8.454
Diğer	315	246
Toplam	122.292	41.297

3. Finansman Kaynakları

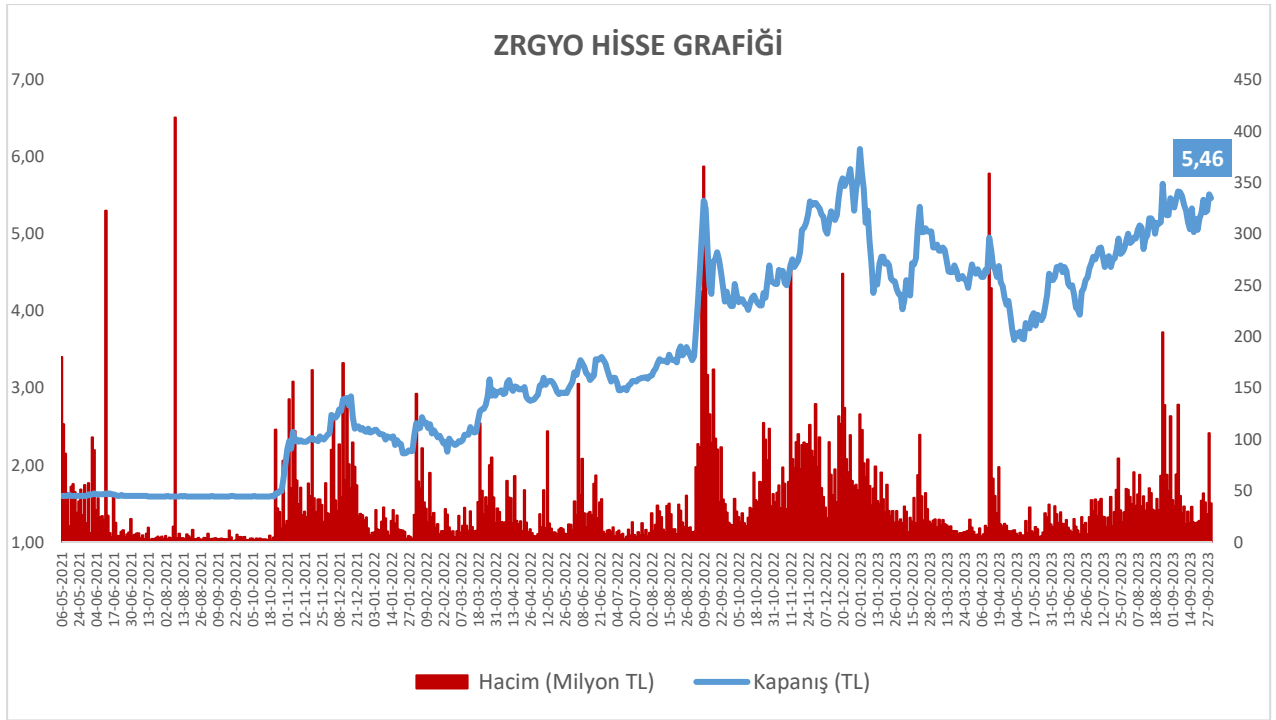
Finansal Borçlar (Bin TL)	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.121.865	291.067
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.186.881	810.637
Toplam	2.308.746	1.101.703

Şirketimiz likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere rapor dönemi itibarıyla 2,3 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 – 30.09.2023 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



Hisse senedimizin işlem görmeye başladığı 06.05.2021 tarihi ile rapor tarihi 30.09.2023 arasındaki dönemde %241,3 oranında değer kazanmıştır. Yılın üçüncü çeyreği içinde en düşük kapanış değeri 4,55, en yüksek kapanış değeri ise 5,65 seviyesinde gerçekleşmiştir.

	06.05.2021	31.12.2022	30.06.2023	30.09.2023	06.05.2021-30.09.23 Değişim
XU100	1.428	5.509	5.759	8.335	483,7%
XGMYO	571	2.099	1.834	2.817	393,0%
ZRGYO	1,60	5,72	4,43	5,46	241,3%

Şirketimizin piyasa değeri, yılın üçüncü çeyreği sonunda 25,6 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30.Eyl.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)	96%	97%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	2%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	2%	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	12%	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

Malatya İli, Battalgazi İlçesi, Çamurlu Mahallesi'nde bulunan, tapunun 1021 parselinde kayıtlı, 19.242,23 m² yüzölçümlü arsa, konut projesi geliştirmek üzere satın alınmıştır.

2. Şirket Aleyhine Açılan / Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük 7 adet davamız bulunmaktadır.

3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

4. Mevzuat Değişiklikleri

07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de "*Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 7346)*" yayımlanmış olup, anılan karar uyarınca KDV oranlarında yapılan değişiklikler 10.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de "*İstanbul Finans Merkezi Yönetmeliği (Karar Sayısı: 7364)*" yayımlanmıştır.