

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

**MART 2022**  
**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. Raporlama Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar
2. Şirketin Taraf Olduğu/ Devam Eden Davalar
3. Şirketin Yararlandığı Teşvikler
4. Mevzuat Değişiklikleri

## A. GENEL BİLGİLER

### 1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2022 - 31.03.2022 tarihleridir.

### 2. Şirket Profili

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

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

Şirketin Ticaret Unvanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Numarası	54300-5
Merkez Adresi	Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. No: 4 Kat: 4-6 Kadıköy/İSTANBUL
Telefon No	216 369 77 72-73
Faks No	216 369 77 74
Şirket İnternet Sitesi	<a href="http://www.ziraatgyo.com.tr">www.ziraatgyo.com.tr</a>
Elektronik Posta Adresi	<a href="mailto:info@ziraatgyo.com.tr">info@ziraatgyo.com.tr</a>

### Vizyon

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

31.03.2022 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%
<b>Toplam</b>		<b>4.693.620.000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

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

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

Esas Sözleşme'nin 15.maddesi gereği, 01.01.2022-31.03.2022 tarihleri arasında 11 Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

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

31.03.2022 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.330.216 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. 2022 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 getirmiştir. 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 2 defa toplanmış olup, Yönetim Kurulu'na 2 defa bilgilendirmede bulunmuştur. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

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

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek

risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 3 aylık dönemde 2 defa toplantı yapılmıştır.

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

## 8. Kâr Dağıtım Politikası

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

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika 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 Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Bu çerçevede; Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde hesaplanan 148.871.230,31 TL tutarındaki 2021 Yılı Net Dağıtılabilir Dönem Kârının %10'luk kısmı olan 14.887.123,03 TL'nin Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 30.06.2022 tarihine kadar dağıtılması 05.04.2022 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiştir.

## B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

### 1. Ekonomik Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2021 yılında yıllık %11 büyüme kaydederek, son 10 yılın en yüksek büyüme performansını göstermiştir.

Ana kalemler bazında bakıldığında 2021 yılı tamamında en hızlı büyümeyi ihracat kaydetmiş, ihracatı iç tüketim takip etmiştir. 2021 yılı milli gelir toplamı da 802,7 milyar dolarla 2017'den bu yana en yüksek değerine ulaşmıştır.

2022'nin ilk aylarında açıklanan öncü veriler ekonomik aktivitenin bir miktar ivme kaybettiğine işaret etse de büyümenin devam etmesi beklenmektedir.

İmalat PMI Mart ayında 49,4 olarak gerçekleşmiştir. Eşik değer olan 50'nin üzerinde ölçülen tüm rakamların sektörde iyileşmeye işaret ettiği anket sonuçlarına göre, Şubat ayında 50,4 olan manşet

PMI Mart'ta 49,4'e gerileyerek son 9 aylık büyüme döneminin ardından sektörün ilk defa daraldığını göstermiştir. Ukrayna-Rusya savaşı sektörün faaliyetlerini sınırlayıcı yönde etkilerken, fiyat artışları da üretimi olumsuz etkilemiştir.

TCMB verilerine göre, Reel Kesim Güven Endeksi Mart'ta gelecek 3 aylık döneme ilişkin üretim hacmi beklentisi ile mevcut gidişata yönelik olumsuz değerlendirmelerin artmasıyla 1,7 puan gerileyerek 108,2 olmuştur. Bu dönemde tüm alt endeks değerlerinde belirgin düşüş görülmektedir.

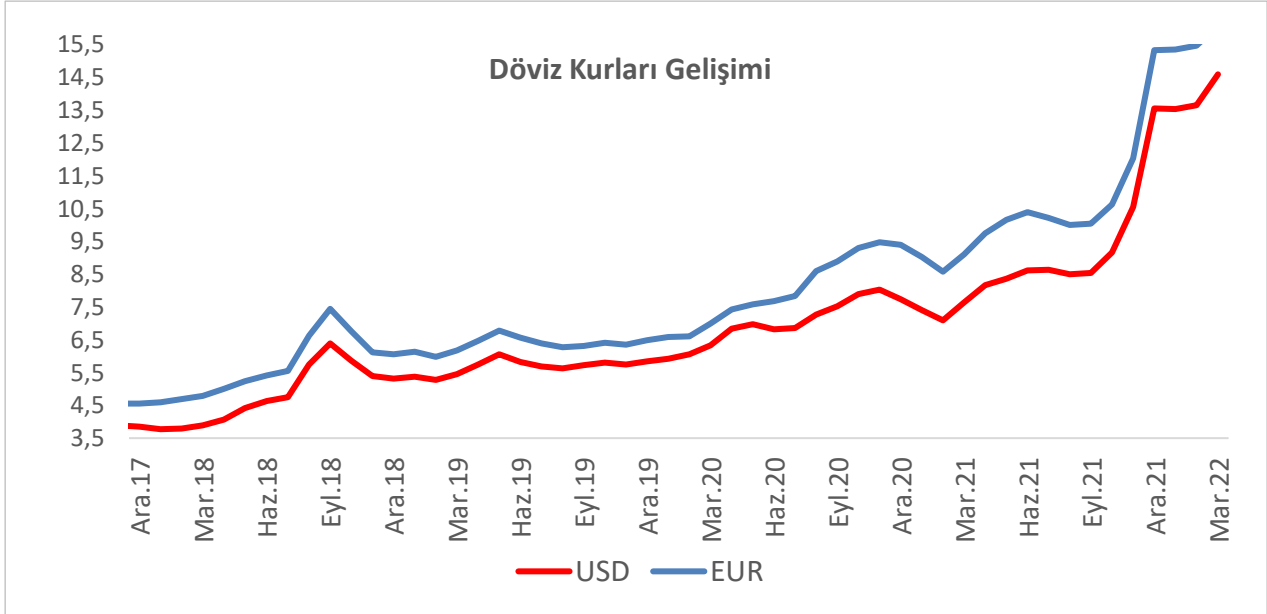
Tüketici Güven Endeksi ise, tüketici beklentilerindeki iyileşmenin etkisiyle Mart ayında %1,9 oranında artarak 72,5 değerine yükselmiştir.

2021 yılının son çeyreğinde, yüksek faiz döngüsü yerine, "yüksek büyüme, düşük cari açık" odaklı "Türkiye Ekonomi Modeli" politikası uygulamaya konulmuştur. Böylece, yatırım, üretim, istihdam, ihracat ve büyüme temelli; istihdamın korunduğu yeni bir ekonomi modeline geçilmiştir.

Bu kapsamda, kur getirisinin bankadaki Türk Lirası ve altın varlığının mevduat kazancının üstünde kalması halinde, aradaki farkın doğrudan mevduat sahibine ödeneceği "Kur Korunmalı TL Vadeli Mevduat ve Altın Mevduatı" ürünleri devreye alınmıştır.

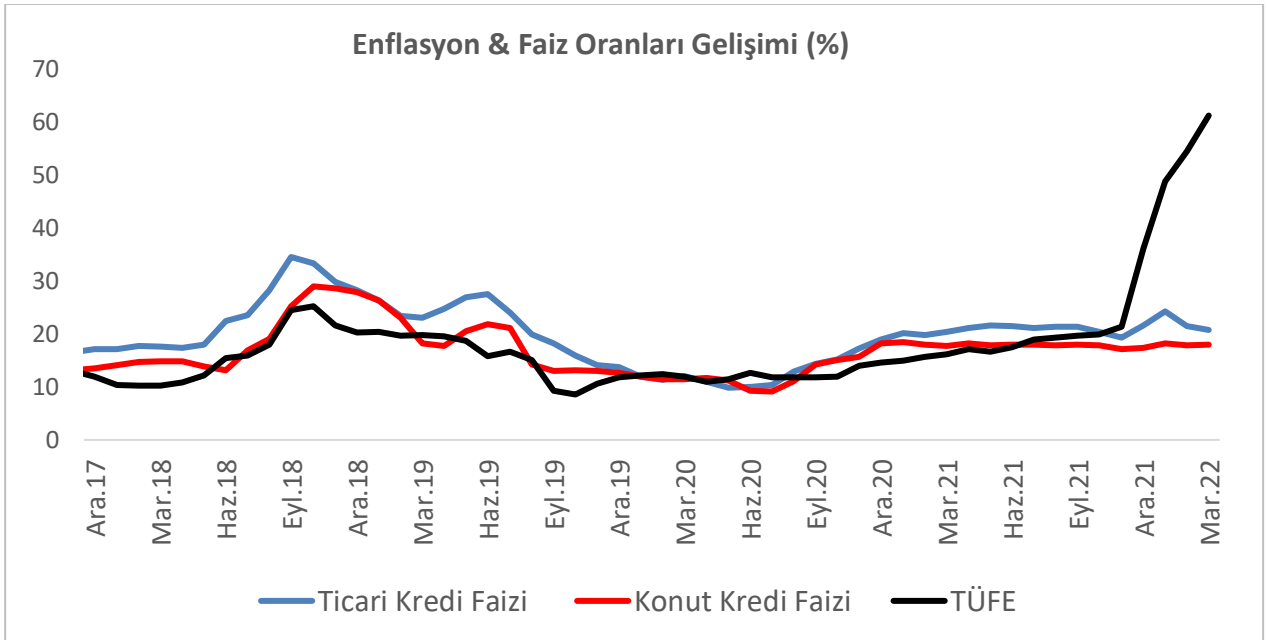
12.02.2022 tarihinde ise fiziki altınların finansal sisteme kazandırılmasını, enflasyonun düşürülmesini ve yatırım ile ihracatın artırılmasını sağlayacak tedbirleri içeren yeni destek paketi açıklanmıştır. Paket kapsamında yatırım ve ihracat destekleri için 25'er milyar TL, işletme harcamalarını desteklemeye yönelik olarak da 10 milyar TL olmak üzere toplam tutarı 60 milyar TL büyüklüğünde üç yeni KGF desteğinin devreye alınacağı duyurulmuştur. Ayrıca, gıda ürünlerinde vergi indirimine gidilirken, net ihracatçı olmayan firmalara da reeskont kredisi kullanma imkanı getirilmiştir.

2022 yılı ilk çeyreğinde finansal piyasalarda dalgalanmanın azaldığı bir seyir izlenmekle birlikte, yüksek enflasyonun reel gelirler üzerinde oluşturacağı baskı yanında Rusya ile Ukrayna arasında başlayan savaşın tarım ürünleri ithalatı, enerji arzı ve turizm gelirleri kanalıyla Türkiye ekonomisi üzerinde olumsuz etkileri olacağı düşünülmektedir.



2021 yılını 13,25 TL ile kapatan dolar kuru, yılın 1. çeyreğinde 14,59 TL seviyesine yükselmiştir. Sepet kur ise 15,34 TL olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı Ocak-Mart döneminde ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 artarak 22,7 milyar dolar, ithalat ise 30,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracat rakamı, tüm zamanların en yüksek mart ayı ihracat rakamı olarak kaydedilmiştir. İlk 3 ayda dış ticaret hacmi %26 artarak 53,6 milyar dolar olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise %73,4 olurken, bu orana enerji hariç bakıldığında bir önceki yılın aynı dönemine göre 4,5 puan artışla %95'e yükseldiği görülmektedir.

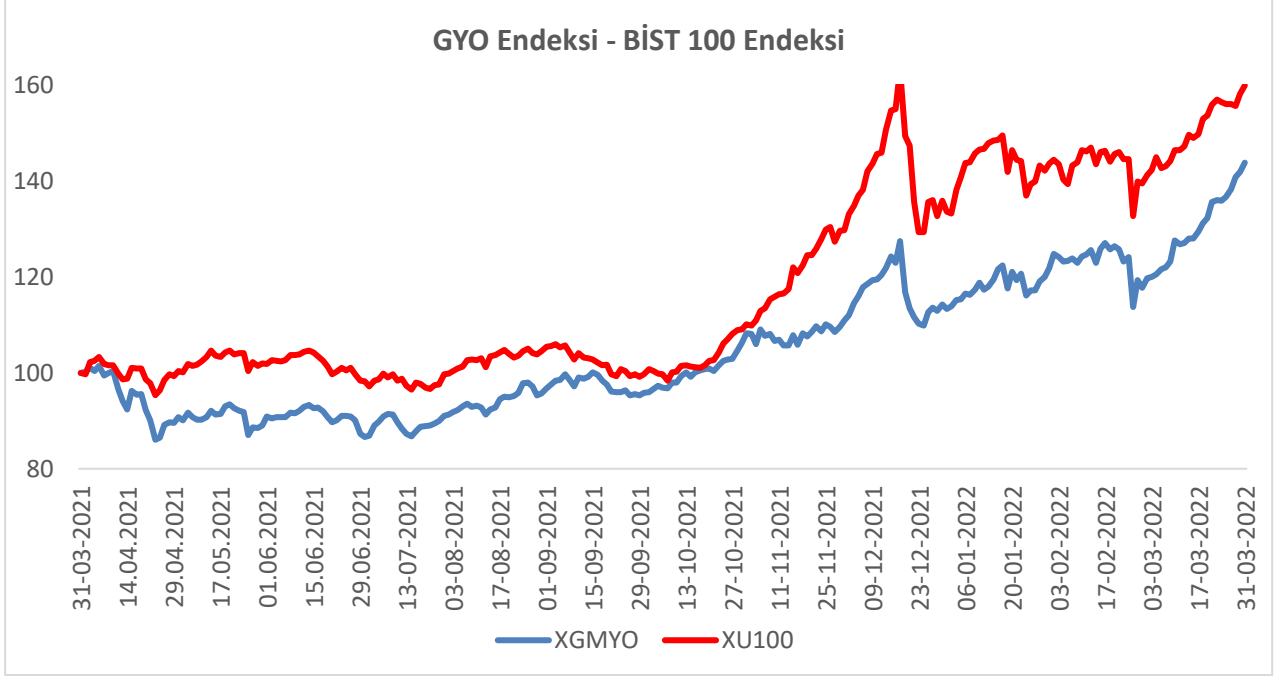


Yıllık TÜFE, Mart'ta %54,44'ten %61,14'e yükselmiştir. Yıllık Yi-ÜFE ise özellikle yurt dışı kaynaklı enerji ve emtia fiyatlarındaki artışla %105,01'den %114,97'ye yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE makası 53,8 puan ile yeni rekor seviyeye ulaşmıştır. Çekirdek enflasyon da benzer şekilde yıllık

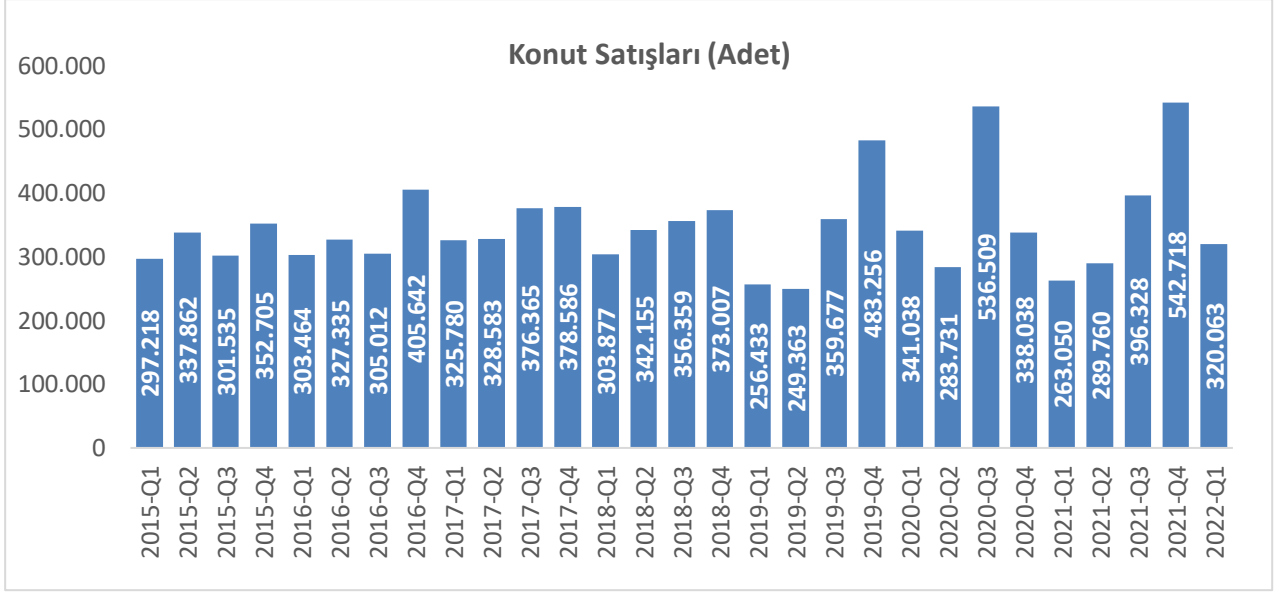


%44,05'ten %48,39'a yükselerek yeni rekor seviyesini görmüştür. Jeopolitik gelişmeler sonucunda tedarik zincirindeki aksaklıklar kaynaklı maliyet artışlarının çekirdek enflasyonu yukarı çekme potansiyeli devam etmektedir.

TCMB, Mart ayı Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde %14 seviyesinde tutmuştur. Merkez Bankası, enflasyondaki yüksek seviyelerde; jeopolitik risklerin yol açtığı enerji maliyeti artışları, küresel enerji, gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar ve talep gelişmelerinin etkili olduğunu vurgulamıştır.



BİST 100 endeksi son bir yıllık dönemde %60 artış gösterirken, XGMYO endeksi %44 artarak daha düşük bir performans sergilemiştir. 2022 yılının 3. çeyreğinde ise BİST 100 endeksi %20 değer kazanırken XGMYO %26 değer kazanmıştır.

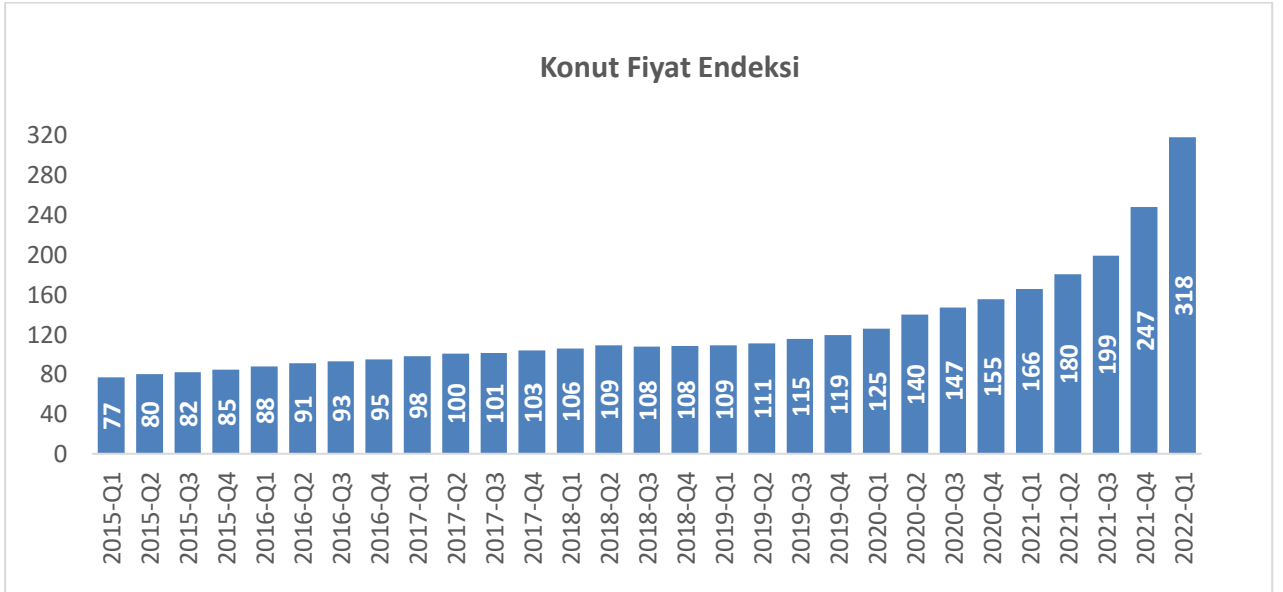


Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,7 artışla 320.063 adet olarak gerçekleşmiştir. Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre toplam konut satışı %20,6 artarak 134.170 adet olmuştur. Konut satışlarında İstanbul'un 23.974 adet ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12.609 adet ve %9,4 pay ile Ankara, 8.051 adet ve %6,0 pay ile İzmir izlemektedir.

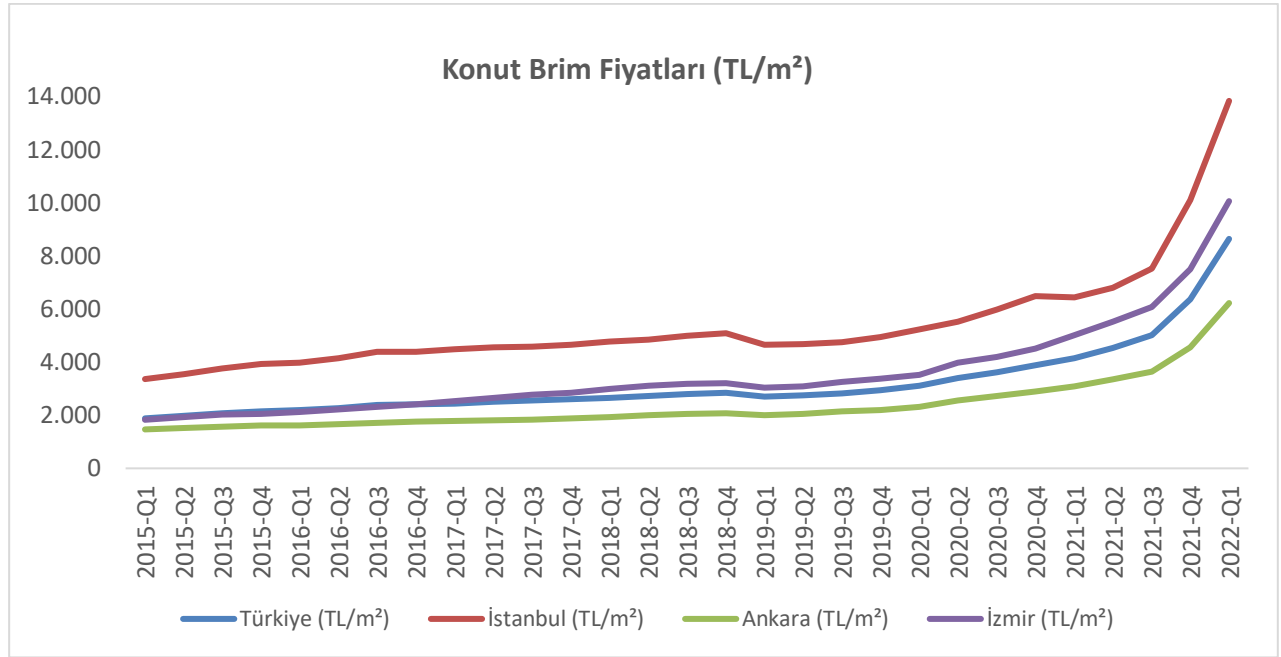
Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,6 olarak gerçekleşmiş ve Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %44,7 artışla 68.342 adet olmuştur.

Yeni konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %29 olurken, ikinci el konut satışlarının payı %71 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışının toplam konut satışları içindeki payı ise %4,1 olurken, ilk sırayı 2.245 adet konut satışı ile İstanbul almıştır.



2022 yılı Şubat ayında konut fiyatları bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %96,4, reel olarak %26,9, önceki aya göre ise %13,5 oranında artmış ve endeks değeri 317,6'ya ulaşmıştır.



2022 yılının Şubat ayında birim konut fiyatları metrekare bazında, Türkiye genelinde yılsonuna göre %36 artarak 8.640 TL, İstanbul'da %37 artarak 13.836 TL, Ankara'da %36 artarak 6.225 TL, İzmir'de %34 oranında artarak 10.061 TL olarak gerçekleşmiştir. Fiyatlardaki yükseliş eğiliminin artan maliyetler sebebiyle devam etmesi beklenmektedir.

Hibrit ve uzaktan çalışma modeli 2022 yılında da ofis pazarının ana gündeminde olmaya devam ederken, fleks ofisler gelişimini sürdürmektedir. Bununla birlikte, veriler yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve beklentilerin aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir.

2022 yılı sonunda tamamlanması beklenen ve Ziraat Finans Kuleleri ile en büyük paydaşı olduğumuz İstanbul Finans Merkezi'nde yaşamın 2022 yılı Haziran ayında başlaması, 2022 sonunda ise devam eden tüm inşaatların tamamlanması beklenmektedir. Böylece yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacak olan 1,5 milyon metrekare ofis arzının pazara katılması öngörülmektedir.

Yüksek kaliteli A sınıfı ofis arzının yetersizliği, yüksek maliyetler ve döviz kurlarındaki oynaklığın yüksekliği ofis piyasasının önündeki en önemli sorunlar olarak durmaktadır.

AVM sektörü, 2021 yılında açılan 4 yeni alışveriş merkezi ile birlikte Türkiye genelinde 453 AVM ve yaklaşık 14 milyon metrekare kiralanabilir alanla hizmet vermektedir.

Ciro Endeksi 2022 yılı Şubat ayında, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %138,6 oranında artarak 563 puana yükselmiştir.

Pandemi sürecinden olumsuz etkilenen sektörün, yeni döneme uyum sağlamak için bir dönüşüm sürecine girdiği gözlenmektedir. Sosyalleşmeye daha çok alan açan, açık alanı fazla, mimarisini değiştiren, tematik ve dijital dönüşüme önem veren AVM'ler ön plana çıkmaktadır.

Online satın alıp mağazadan teslim alma, AVM'lerde pick-up noktaları gibi çözümlerle fiziki alışveriş ile dijital alışverişin birlikte olduğu formüller geliştirilmekte; ekonomide yaşanan gelişmeler sonucunda outlet alışveriş merkezleri ön plana çıkmakta ve AVM'lerde ortak çalışma alanları, güzellik ve bakım merkezleri, kreşler, sanat kursları ve spor tesisleri gibi deneyimsel mağaza sayıları artmaktadır.

Perakende ve e-ticaret öncülüğünde, lojistik depolara olan talebin giderek artması ve lojistikteki güçlü büyüme 2022'de de ivmelenerek devam etmektedir. Son iki yılda pandemi nedeniyle ortaya çıkan küresel tedarik zinciri aksaklıklarında Türkiye'nin diğer ülkelere göre güçlü bir performans göstermesi kaydedilen ivmelenmeyi desteklemektedir. Özellikle Kuzey Marmara bölgesi, uluslararası pazarda önemli bir lojistik merkez olması nedeniyle yerel ve uluslararası şirketlerin ilgisini çekmektedir. Ekonomik büyüme ve ihracattaki rekor seviyeler de sektörün büyümeye devam edeceğini göstermektedir.

Dünya genelinde aşılmanın hız kazanması, normalleşmeye geçiş ve Rusya'nın Türkiye'ye uyguladığı uçuş kısıtlamasını sona erdirmesi gibi faktörlerin etkisiyle turizmdeki toparlanma 2021 yılının ikinci yarısında hız kazanmıştı. Ancak Rusya ile Ukrayna arasındaki savaş Covid-19 yasaklarının kaldırılması sonrası atığa hazırlanan turizm sektörüne yeni bir darbe vurmuştur.

Şubat ayında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı ayına göre %186,5 artışla 1.545.000 olarak gerçekleşmiş, pandemi etkisinin görülmediği Şubat 2020'ye göre ise %11,1 düşmüştür.

Şubat ayında en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Bulgaristan birinci, Almanya ikinci, İran ise üçüncü olmuştur.

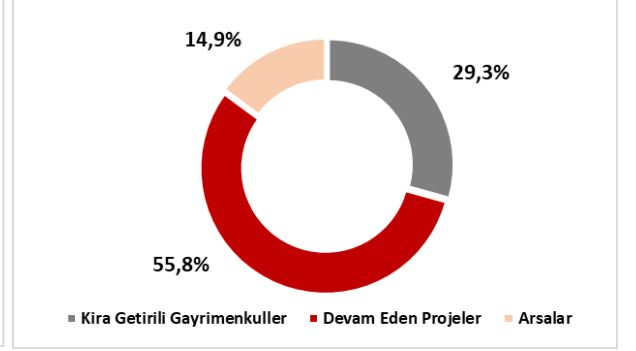
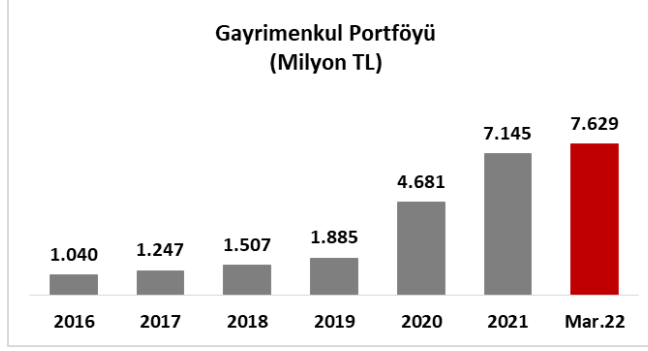
## **2. Portföye İlişkin Açıklamalar**

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.

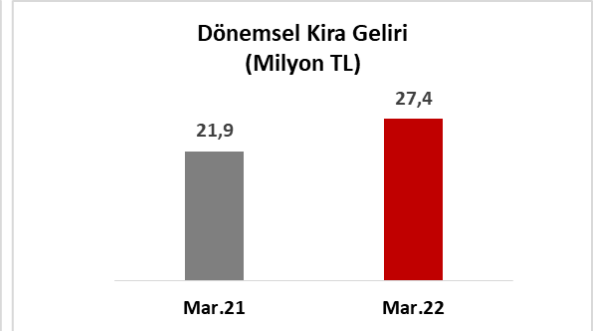
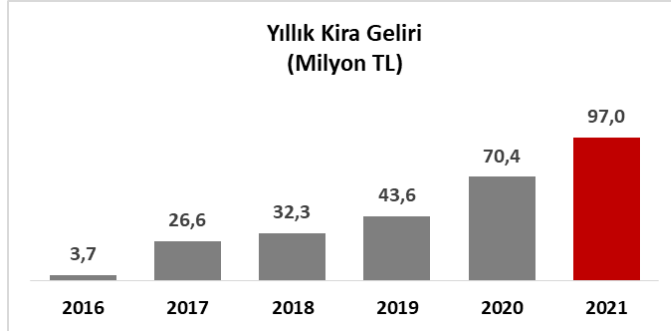
Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalandan oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO'nun kuruluşundan 31.03.2022 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Portföy Dağılımı (Milyon TL)	Lokasyon Bazında Adet	2021 Yılı Sonu Değeri	Lokasyon Bazında Adet	Mart 2022 Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	33	2.160	33	2.236	29,3%
Devam Eden Projeler	14	3.897	13	4.257	55,8%
Arsalar	2	1.088	3	1.137	14,9%
<b>TOPLAM</b>	<b>49</b>	<b>7.145</b>	<b>49</b>	<b>7.629</b>	<b>100%</b>



Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2021 yılsonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. 2022 yılı Mart ayında toplam portföy değerine bakıldığında, yılsonuna göre 485 milyon TL artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış büyük ölçüde devam eden projelere, özellikle de İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri'ne yapılan hak ediş ödemeleri ile Saraybosna ve Almanya binalarımızın değerindeki kur kaynaklı artıştan kaynaklanmaktadır.



\* İşletme Yönetim Gelirleri kira gelirleri içinde gösterilmiştir.

Kira getirili gayrimenkullerimizden elde edilen kira gelirleri 2021 yılsonunda 97 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılının ilk üç ayında ise 27,4 milyon TL kira geliri elde edilmiş olup, 21,9 milyon TL olan geçen yılın aynı dönemine göre %25 oranında artış gerçekleşmiştir.

**Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller**

Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir	2021 Yıl Sonu	Mart 2022	Portföy
		Alan (m <sup>2</sup> )	Değeri (milyon TL)	Değeri (milyon TL)	İçindeki Payı (%)
1 Next Level Alışveriş Merkezi	Ankara	32.188	470	471	6,2%
2 Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	271	297	3,9%
3 Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	210	226	3,0%
4 Maslak Binaları	İstanbul	15.027	173	173	2,3%
5 Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	158	158	2,1%
6 Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	81	81	1,1%
7 Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	65	65	0,9%
8 Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)*	İstanbul	5.640	64	-	-
9 Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	63	63	0,8%
10 Cağaloğlu Tarihi Bina**	İstanbul	3.748	62	62	0,8%
11 Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	56	56	0,7%
12 Şanlıurfa***	Şanlıurfa	11.247	53	54	0,7%
13 Taksim	İstanbul	2.080	43	43	0,6%
14 Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	40	40	0,5%
15 Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	34	34	0,4%
16 Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	37	37	0,5%
17 Alsancak Binası	İzmir	2.765	34	34	0,5%
18 Yenişehir Binası	Ankara	3.361	34	34	0,4%
19 Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	33	33	0,4%
20 Mecidiyeköy Binası	İstanbul	2.230	30	30	0,4%
21 Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	İstanbul	2.168	30	30	0,4%
22 Göztepe Binası	İstanbul	1.950	24	24	0,3%
23 Kızılay Binası	Ankara	2.450	24	24	0,3%
24 Bornova Binası	İzmir	3.351	24	24	0,3%
25 İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	22	22	0,3%
26 Antalya Binası	Antalya	2.782	21	21	0,3%
27 Erzurum Binası	Erzurum	7.045	20	20	0,3%
28 Adakale Binaları****	Ankara	2.610	20	-	-
29 Kahramanmaraş Binası	Kahramanmaraş	3.075	17	17	0,2%
30 Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	16	16	0,2%
31 Karabağlar Binası	İzmir	2.259	16	16	0,2%
32 Şehremini Binası	İstanbul	1.770	15	15	0,2%
33 Tünel Binası	İstanbul	418	6	6	0,1%
34 Karamürsel Binası	Kocaeli	679	5	5	0,1%
35 Çankaya Binası	Ankara	528	5	5	0,1%
<b>TOPLAM</b>		<b>160.892</b>	<b>2.160</b>	<b>2.236</b>	<b>29,3%</b>

\*2021 yılsonu ekspertiz değeri 64 milyon TL olan Aksaray Turgut Özal Millet Caddesi Binası rapor dönemi içinde satılarak gayrimenkul portföyümüzden çıkarılmıştır.

\*\* 2021 yılsonu itibarıyla Devam Eden Projeler grubunda sınıflandırılan ve ekspertiz değeri 62 milyon TL olan Cağaloğlu Tarihi Bina rapor döneminde kiraya verildiği için yeniden sınıflandırılmış olup, Kira Getirili Gayrimenkuller grubunda gösterilmiştir.

\*\*\*2021 yılsonu itibarıyla Devam Eden Projeler grubunda sınıflandırılan ve ekspertiz değeri 53 milyon TL olan Şanlıurfa Otel Binası rapor döneminde tamamlanarak kira tahsil edilmeye başlandığı için yeniden sınıflandırılmış olup, Kira Getirili Gayrimenkuller grubunda gösterilmiştir.

\*\*\*\*2021 yılsonu ekspertiz değeri 20 milyon TL olan Adakale Binaları rapor dönemi içinde satılarak gayrimenkul portföyümüzden çıkarılmıştır.

**Tablo 2: Projeler**

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	2021 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Mart 2022 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 İstanbul Finans Merkezi	İstanbul	431.041	3.450	3.907	51,2%
2 Karaköy	İstanbul	3.965	95	98	1,3%
3 Cağaloğlu Tarihi Bina*	İstanbul	3.748	62	-	-
4 Şanlıurfa**	Şanlıurfa	11.247	53	-	-
5 Erenköy	İstanbul	9.961	52	52	0,7%
6 Efes	İzmir	4.921	47	47	0,6%
7 Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	1.530	35	35	0,5%
8 Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.164	33	33	0,4%
9 Altunizade	İstanbul	4.577	18	18	0,2%
10 Cebeci	Ankara	2.358	17	17	0,2%
11 Bodrum	Muğla	881	15	15	0,2%
12 Kordon-Konak***	İzmir	1.872	-	15	0,2%
13 Fethiye	Muğla	1.730	13	13	0,2%
14 Bayrampaşa	İstanbul	889	5	5	0,1%
15 Saruhanlı	Manisa	3.389	4	4	0,0%
<b>TOPLAM</b>		<b>507.273</b>	<b>3.897</b>	<b>4.257</b>	<b>55,8%</b>

\* Cağaloğlu Tarihi Bina rapor döneminde yeniden sınıflandırılarak Kira Getirili Gayrimenkuller altında gösterilmiştir.

\*\* Şanlıurfa Otel Binası rapor döneminde yeniden sınıflandırılarak Kira Getirili Gayrimenkuller altında gösterilmiştir.

\*\*\* Kordon- Konak Projesi Banka şubesi ve ofis projesi geliştirilmek üzere 22.01.2022 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

**Tablo 3: Arsalar**

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	2021 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Mart 2022 Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
1 Bayraklı	İzmir	79.745	679	679	8,9%
2 Levent	İstanbul	6.298	408	408	5,4%
3 Eyüpsultan*	İstanbul	3.521	-	50	0,6%
<b>TOPLAM</b>		<b>89.564</b>	<b>1.088</b>	<b>1.137</b>	<b>14,9%</b>

\* Eyüpsultan İstanbul arsası rapor döneminde portföye dâhil edilmiştir.

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

**Pırlanta Sitesi:** Pırlanta Sitesi; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 3410 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 8.774,32 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde A, B ve C bloklarda yer alan dükkân ve konutlardan oluşmaktadır. A blokta 179 adet, B blokta 121 adet ve C blokta 180 adet olmak üzere toplam 480 adet bağımsız bölümden oluşan projede 61 adet konut ve 9 adet işyeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılında 3 adet konut nitelikli, 2022 yılı ilk çeyreğinde ise 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. 7 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.

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

**İstanbul Kayaşehir Alışveriş Merkezi Projesi:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, 458 ada 24 parselde kayıtlı yüzölçümü 12.027,72 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) tarafından geliştirilen ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir projedir. Proje, 6 Bodrum katında ortak hacimlerin yer aldığı AVM

(Zemin +iki kat) + Ofis Kule (24 kat) ünitelerinden oluşmaktadır. 79.154,51 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olan projede, 19.110,99 metrekare inşaat alanına sahip 76 adet bağımsız bölümden oluşan AVM kısmı için Şirketimiz ve Emlak Konut GYO A.Ş. ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi arasında 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmenin devri konusunda Yönetim Kurulu onayı alınmış olup, sözleşme devir süreci yürütülmektedir.

**Herdem Projesi:** İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Projede, 22.200,55 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

### 3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

Şirketimizin yatırım ve büyüme stratejisi çerçevesinde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde yer alan, tapunun 2802 ada, 9 parselinde kayıtlı 213 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz, üzerinde banka şubesi ve ofis projesi geliştirilmek üzere 21.01.2022 tarihinde Bankamız'dan satın alınmıştır.

Ziraat Finans Grubu ortak strateji ve karlılık hedeflerine katkı sağlamak amacıyla, Kazakistan'da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen 24.01.2022 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız olan TOO Ziraat GYO Kazakistan kurulmuştur. Şirket kuruluşuna ilişkin KAP Duyurusu 26.01.2022 tarihinde yapılmıştır.

Şirketimizin gayrimenkul portföyünde yer alan, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Haseki Sultan Mahallesi, Turgut Özal Caddesi, No:7 adresinde bulunan, tapunun 1762 ada, 1 parselinde kayıtlı "Betonarme Bina" niteliğindeki taşınmazın satışı 02.02.2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin gayrimenkul portföyünde yer alan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fidanlık Mahallesi, Adakale Sokak, No:13,15,17 adresinde yer alan, tapunun 1053 ada, 2 parselinde kayıtlı taşınmazın satışı 03.02.2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin gayrimenkul portföyünde yer alan, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi adresinde yer alan, tapunun 997 ada, 14 parselinde kayıtlı "Otel Binası" vasıflı I. Nolu bağımsız bölümün kiralama işlemi 14.03.2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi adresinde yer alan, tapunun 33 ada, 28 parselinde kayıtlı "Betonarme Bina" niteliğindeki Kültür Varlığı olarak tescilli taşınmaz ile 22 parselde yer alan binanın 2. ve 3. katları otel olarak değerlendirilmek üzere 14.01.2022 tarihinde kiraya verilmiştir.

12.10.2021 tarihinde üzerinde proje geliştirmek üzere satın alınan Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi, Cumhuriyet Meydanı adresinde yer alan, tapunun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı, 835,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa nitelikli gayrimenkule ilişkin olarak; Ziraat Bankası şube hizmet alanı ve konut olarak tasarlanan ve toplam inşaat alanı 3.389 m<sup>2</sup> olan proje için yapı ruhsatı alınmış olup, yeni bina yapım işi ihale aşamasına gelmiştir.



#### 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.

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

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

##### **TOO Ziraat GYO Kazakistan**

Kazakistan'da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen 24.01.2022 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız olarak 4.371.770 KZT sermaye ile kurulmuştur.

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

Konkur İnşaat'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla İstanbul'da arsa yatırımları yapmıştır.

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

Tablo 5: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

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

## **Bağımsız Denetim Kuruluşu**

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

## **Hukuki Danışmanlık**

M&Birlik Hukuk Bürosu

## **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)

PAM Mülk Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.

Arema 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 komitelerinin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur.

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

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

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

## D. FİNANSAL DURUM

### 1. Konsolide Mali Tablolar

<b>VARLIKLAR (Bin TL)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	297.278	607.345
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	5.793	4.405
<i>Stoklar</i>	41.195	46.009
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	4.457	4.875
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	27.730	26.712
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>376.453</b>	<b>689.347</b>
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	661	653
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i>	119.622	119.622
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	7.629.387	7.144.690
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	11.192	10.701
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	394.395	399.496
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	0	0
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	313.595	279.389
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>8.468.851</b>	<b>7.954.551</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>8.845.305</b>	<b>8.643.897</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<i>Borçlanmalar</i>	4.183	3.562
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	272.926	216.077
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	3.853	9.840
<i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>	0	0
<i>Karşılıklar</i>	170	170
<i>Diğer Yükümlülükler</i>	45.474	41.638
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>326.605</b>	<b>271.287</b>
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	4.693.620	4.693.620
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	890.360	890.360
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	159.160	133.783
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	1.335.832	1.335.832
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	1.319.015	-1.227
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	120.712	1.320.242
<b>Özkaynaklar</b>	<b>8.518.699</b>	<b>8.372.610</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>8.845.305</b>	<b>8.643.897</b>

<b>GELİR TABLOSU (Bin TL)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
<i>Hasılat</i>	192.054	33.914
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	95.272	15.028
<b>Brüt Kar</b>	<b>96.781</b>	<b>18.887</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	12.962	7.558
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	11	1.800
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	1.614	1.115
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	1.987	1.127
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>83.435</b>	<b>9.516</b>
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	0	0
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar</i>	0	-395
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>83.435</b>	<b>9.121</b>
<i>Finansman Gelirleri</i>	37.484	783
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	207	3.571
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>	<b>120.712</b>	<b>6.333</b>
<i>Dönem Vergi Gideri (-)</i>	0	0
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri</i>	0	17
<b>Dönem Karı</b>	<b>120.712</b>	<b>6.349</b>

## 2. Likidite Yönetimi

<b>Likidite Yönetimi (Bin TL)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Vadeli mevduat	287.238	602.159
Vadesiz mevduat	10.030	5.162
Diğer	11	24
<b>Toplam</b>	<b>297.278</b>	<b>607.345</b>

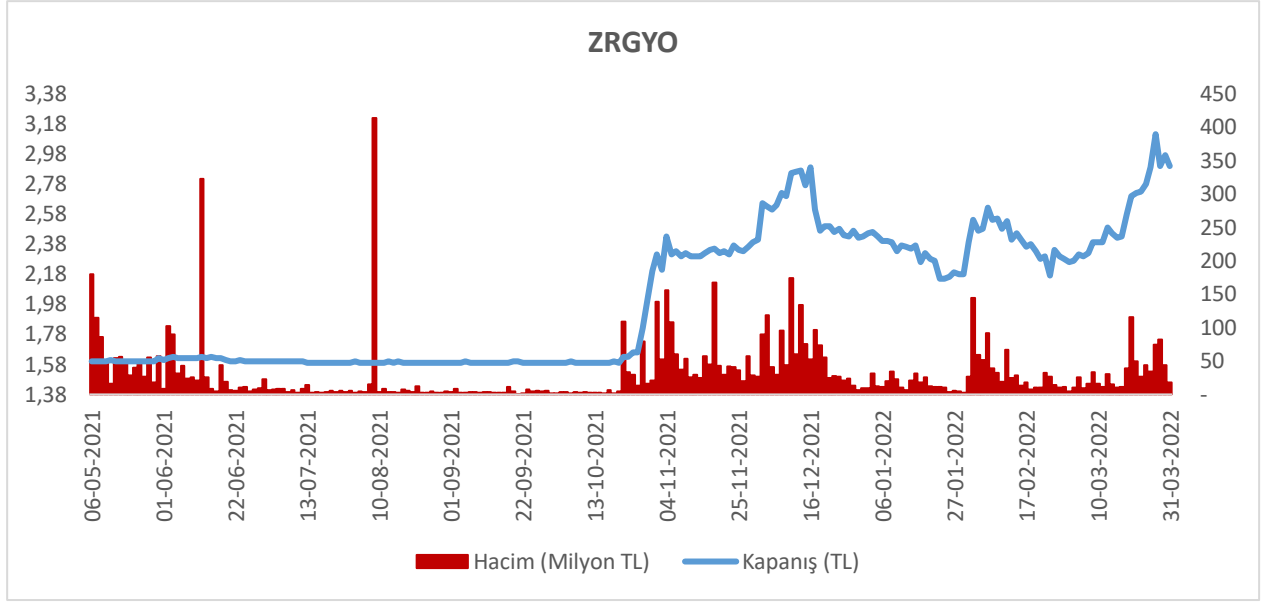
## 3. Finansman Kaynakları

<b>Kısa Vadeli Borçlar (Bin TL)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	64	40
<b>Toplam</b>	<b>64</b>	<b>40</b>

## 4. Hisse Performansı

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

06.05.2021 – 31.03.2022 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



	06.05.2021	31.03.2022	Değişim
XU100	1.428	2.233	56%
XGMYO	571	912	60%
ZRGYO	1,60	2,90	81%

Hisse senedinin işlem görmeye başladığı 06.05.2021 tarihi ile rapor tarihi olan 31.03.2022 tarihleri arasındaki dönemde BİST 100 endeksi %56 değer kazanırken, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %60 oranında yükselmiştir. Ziraat GYO hisse senedi ise daha yüksek bir performans göstererek %81 oranında değer kazanmıştır. Dönem içinde görülen en düşük değer 1,59, en yüksek değer 3,11 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz 13,6 milyar TL piyasa değeri ile sektörde ilk sıradaki yerini korumuştur.

## 5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.Mar.22	31.Ara.21	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)	92%	92%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	3%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	3%	2%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	0%	0%	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 sınırlamalarında bir aşım gerçekleşmemiştir.

## **E. DİĞER HUSUSLAR**

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

05.04.2022 tarihinde Şirketimiz'in 2021 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 4. maddesi ile "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. Maddesi, III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ndeki değişiklikleri yansıtabak şekilde 05.04.2022 tarihli Olağan Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda 14.04.2022 tarihinde tâdil edilmiştir.

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

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük 3 adet davamız bulunmaktadır.

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

Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

### **4. Mevzuat Değişiklikleri**

Raporlama dönemi itibarıyla mevzuat değişikliği olmamıştır.