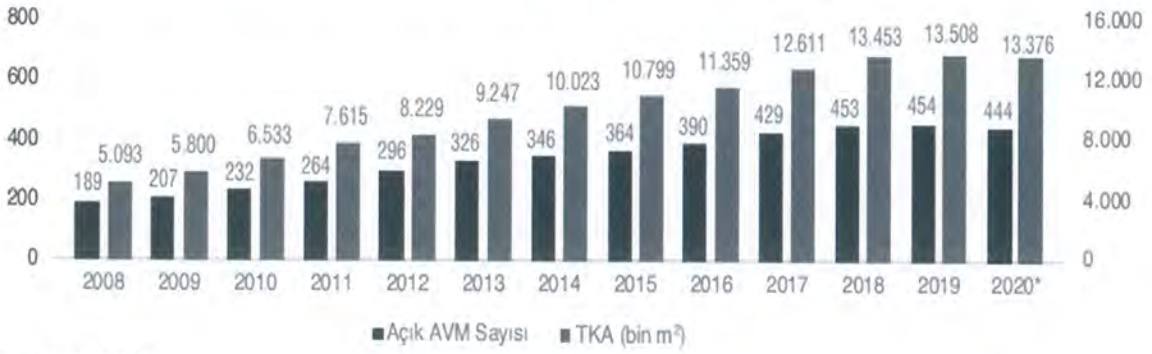


## Türkiye Perakende Pazarı Görünümü

Geçtiğimiz 10 yıllık süreçte Türkiye organize perakende pazarı kayda değer bir gelişim göstererek, organize perakende stoku yaklaşık 2 milyon m<sup>2</sup>'den 2020 yılsonu itibariyle 13,6 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Türkiye perakende pazarının kayda değer büyümesinde geniş tüketici pazarı, yoğun genç nüfus, hızlı bir şekilde yükselen satın alma gücü ve modernleşen tüketici davranışlarının etkisiyle meydana gelen yüksek perakende talebi etkili olmuştur.

Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m<sup>2</sup> seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılsonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m<sup>2</sup> seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m<sup>2</sup> üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

### Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: GYODER

4Ç 2020 itibariyle İstanbul'da konumlanan 133 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı (TKA) yaklaşık 5 milyon m<sup>2</sup>'yi aşmıştır. Şehirdeki alışveriş merkezi gelişiminin 2020 ile 2023 yılları arasında güçlü bir gelişim göstereceği beklenirken 2023 yılının sonunda 146 alışveriş merkezinin 5,5 milyon m<sup>2</sup> stoku aşması öngörülmektedir.

Ankara, İstanbul'dan sonra organize perakende arzı bakımından Türkiye'nin en büyük ve en gelişmiş ikinci perakende pazarı konumundadır.

Ankara, Türkiye organize perakende pazarının yaklaşık %13,6'sını temsil etmektedir. Ankara'daki alışveriş merkezi gelişimi, 2010 yılından bu yana önemli ilerleme kaydetmiştir. 2010 yılı sonunda 27 alışveriş merkezinde toplam 1.011.207 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip olan Ankara, 2020 4. çeyrek itibarıyla 44 alışveriş merkezinde 1.686.964 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana ulaşmıştır.

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



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

## Alışveriş Merkezi Gelişimi: TKA & Birim

		Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam
İstanbul	Birim	133	13	146
	TKA (m <sup>2</sup> )	5.094.890	434.486	5.529.376
Ankara	Birim	44	2	46
	TKA (m <sup>2</sup> )	1.686.964	57	1.743.964
Diğer Şehirler	Birim	270	14	284
	TKA (m <sup>2</sup> )	6.809.293	466.417	7.275.710
Türkiye	Birim	447	29	476
	TKA (m <sup>2</sup> )	13.591.147	957.903	14.549.050

\*2022'nin sonu itibariyle tamamlanması beklenmektedir.

Kaynak: JLL

Türkiye 83,6 milyon nüfusuyla Avrupa'nın nüfusu en yüksek 3. ülkesi olmasının yanında 2040 yılına dair yapılan tahminlerde nüfusun 100 milyona ulaşacağını öngörmektedir ve satın alma gücünün kayda değer bir artış göstereceği beklenmektedir. Söz konusu konu başlıkları orta vadede uzun vadeye uzanan süreçte perakende talebini olumlu etkileyecek başlıca faktörler olarak öne çıkmaktadır. Ortanca yaşın 32,7 olduğu genç nüfus Türkiye perakende pazarının Avrupa'daki pazarlar arasında en çok gelişim gösterme potansiyeline sahip pazar olarak konumlanmasını sağlamaktadır.

### Türkiye Ofis Pazarı Görünümü

İstanbul'da ofis alanlarının gelişimi 1990'ların ilk yıllarına dayanmaktadır. Önceleri İstanbul ile sınırlı olan çok katlı yapı gelişimi son yıllarda Ankara ve İzmir gibi diğer başlıca şehirlerde de ortaya çıkmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir Türkiye'de en gelişmiş A sınıfı ofis pazarına sahip illerdir.

İstanbul, faaliyette bulunan çok sayıdaki yerli ve uluslararası kurumlarla Türkiye ofis pazarının en gelişmiş ilidir. İstanbul ayrıca, Orta Doğu ve Kuzey Afrika ile Bağımsız Devletler Topluluğu bölgelerinde hizmet veren şirketlere bölgesel operasyon merkezi olarak rol oynamaktadır. İstanbul 5,4 milyon m<sup>2</sup> A sınıfı ofis ile Avrupa'daki pazarlarla karşılaştırıldığında sınırlı A sınıfı ofis stokuna ev sahipliği yapmaktadır. Öncelikle, Türkiye'de A Sınıfı ofis için kesin bir tanım olmamakla beraber aşağıda yer alan kriterler A Sınıfı ofis binaları için temel özellikler olarak nitelendirilmektedir.

- Minimum 900-1,200 m<sup>2</sup> kat alanı
- Merkezi ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemi
- Profesyonel bina yönetimi
- Yeterli kapasitedeki yük ve yolcu asansörleri
- Ofisin büyük çoğunluğunun gün ışığından faydalanmasını sağlayan çağdaş tasarım
- Yeterli sayıda araba park yeri
- Lobi ve tuvalet gibi ortak alanların çağdaş tasarıma ve verimliliğe sahip olması
- Asgari %75 Net/Brüt oranı (kulelerde bu oran bir miktar az olabilir)

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 938 000 4594



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

### İstanbul Ofis Pazarı Görünümü

İstanbul ofis piyasası öncelikli olarak Avrupa yakasında Büyükdere Caddesi etrafında, çok katlı iş merkezi binaları olarak gelişmeye başlamış, zamanla ileri teknolojiye daha yüksek katlı ofislere dönüşerek bu bölge çevresinde gelişmeye devam etmiştir.

İstanbul A Sınıfı ofis arzı, Avrupa yakasında Büyükdere Caddesi boyunca Levent-Etiler, Gayrettepe-Şişli ve Zincirlikuyu-Maslak bölgelerinde yer alan Merkezi İş Alanı (MİA) olarak adlandırılan bölgede yoğunlaşmıştır. Levent, ulaşım ve altyapı imkânı ile barındırdığı kaliteli ofis stoku sebebiyle en prestijli ofis bölgesi olarak nitelendirilmektedir. Havalimanı bölgesi ile Kağıthane dolayları da Avrupa yakasının ikincil ofis bölgesi olarak ön plana çıkmaktadır. Asya yakasında yer alan Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ataşehir ikincil ofis bölgeleri olarak nitelendirilmektedir. Asya tarafındaki Ümraniye ise gelişmiş ulaşım ağı, düşük ofis kiralari ve kiracıların istediği özelliklere göre proje geliştirilmesine elverişli olan geniş emlak ve arsa mevcudiyeti sayesinde MİA ile rekabet etmektedir. Özellikle tüketici ürünleri, sağlık ve ulaşım sektörlerinde hizmet veren bazı şirketler son yıllarda Asya tarafına taşınmışlardır. Ümraniye, ofis piyasasının gelişimi, 2005 sonrası yeni A sınıfı ofis projeleri geliştirilmeye başlanmasının ardından bu arza cevap olarak bölgede talebin güçlenmesi ile başlamıştır. Zamanla bölgenin toplu taşıma ağına entegrasyonun sağlanması ve MİA'na göre daha düşük kira seviyesi sunuyor olması bu alt pazarın güçlenmesini sağlamıştır. Ataşehir, son yıllarda gelişen bir ofis alt pazarıdır. A Sınıfı ofis stoku şu an için sınırlıdır ancak özellikle İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bölgedeki gelişmekte olan arza katkıda bulunacaktır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'yle yaklaşık 1,45 milyon m<sup>2</sup> ofis stokunun ortaya çıkması beklenmektedir. Projenin sadece bulunduğu hinterlandın değil, tüm İstanbul'un ofis piyasasında arz- talep dengesini değiştirebilecek nitelikte stok sunmaktadır.

Aşağıdaki tablo İstanbul'daki mevcut ve gelecek A Sınıfı ofis arzını göstermektedir.

### Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

	Alt Pazar		Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam
Avrupa	MİA	Birim	88	3	91
		TKA (m <sup>2</sup> )	1.923.031	184.400	2.107.431
	MİA Dışı	Birim	55	2	57
		TKA (m <sup>2</sup> )	1.620.435	165.000	1.785.435
Asya		Birim	111	13	124
		TKA (m <sup>2</sup> )	2.097.545	1.595.600	3.693.145
Toplam		Birim	254	18	272
		TKA (m <sup>2</sup> )	5.641.011	1.945.000	7.586.011

Kaynak: JLL, 4Ç 2020, \*2023 sonu itibari ile bitmesi planlanan

Q4 2020 itibariyle İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku 5,64 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşmıştır. Ofis pazarındaki yıllık TKA artışı en yüksek değeri 2017 yılında %10,5 iken, 2020 yılında hiçbir proje tamamlanmadığından %0 olarak kaydedilmiştir. 2017-2020 arasındaki A sınıfı ofis stok artışı %5,5 seviyesindedir.

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

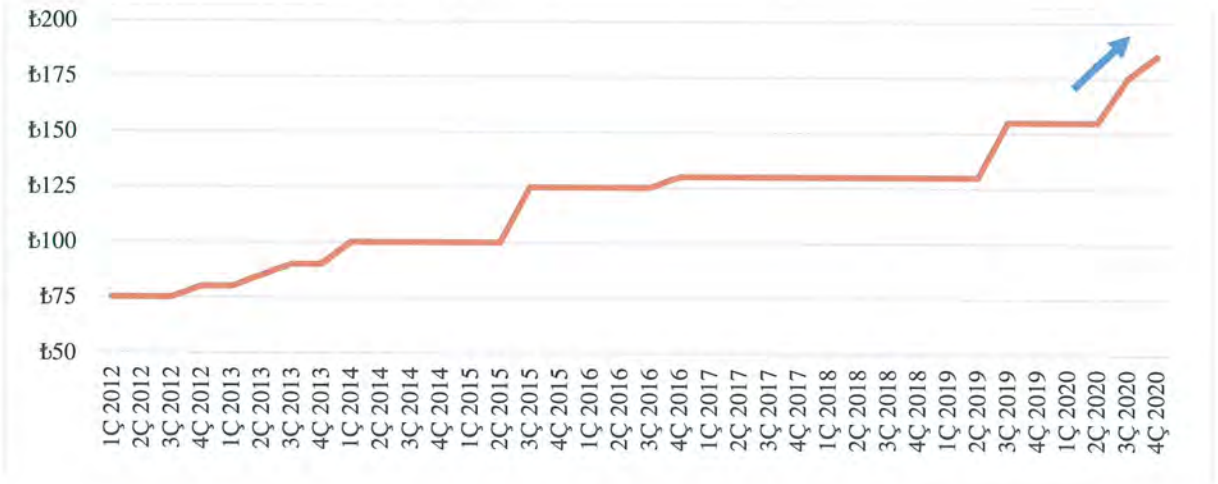


**Ziraat GYO**  
Ortaklıktan daha fazla  
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Kira Görünümü

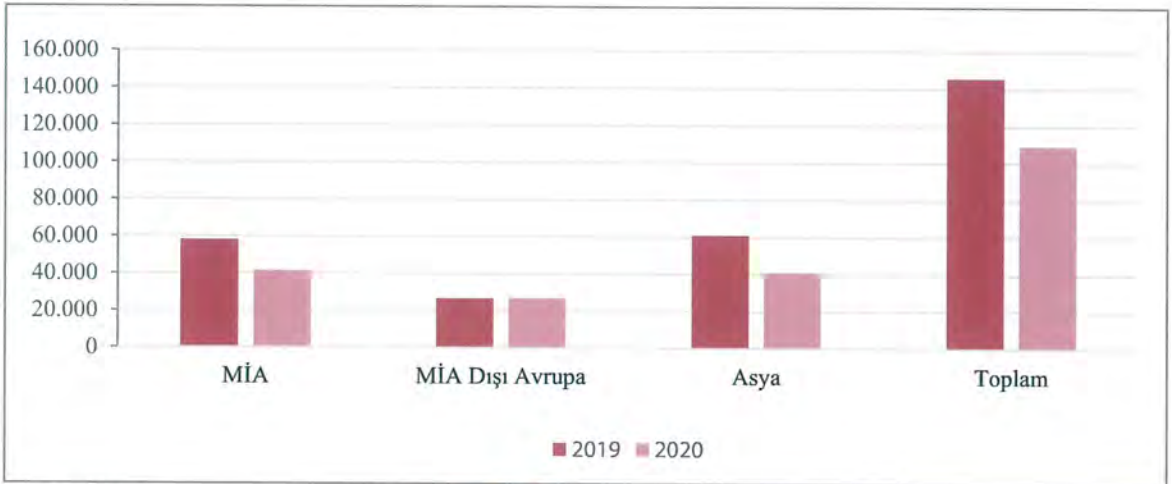
Büyükdere Caddesi boyunca yer alan MİA'da istenen en yüksek kiralar 2012'den beri 45 USD/m<sup>2</sup>/ay bandında iken talep daralması nedeniyle 2016'nın son çeyreğinde birincil kira 40 USD/m<sup>2</sup>/ay seviyesine, 2017 sonunda ise 30 USD/m<sup>2</sup>/ay seviyesine gerilemiştir. İstanbul'daki birincil kira seviyesi 2018 yılı 3. çeyreğinde 25 USD/m<sup>2</sup>/ay'a kadar gerilemeye devam ederken son çeyrekte "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 nolu Karara İlişkin Tebliğ" ile birlikte Türkiye'de yerleşik şirketlerin döviz cinsinden ve dövize endeksli sözleşmeler yapılması engellenmesi ile birlikte bu tarih itibari ile USD bazında ölçümde 2019 ikinci çeyreğine kadar bu seviyede devam etmiştir. İstanbul birincil kira seviyesi yıllara göre değişimi USD ve TL olarak aşağıdaki grafikte verilmiştir.

### İstanbul Birincil Kira (TL/m<sup>2</sup>/ay)



Kaynak: JLL

### İstanbul Kiralama İşlemleri Hacmi (m<sup>2</sup>)



Kaynak: JLL

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459



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

2019 yılı ile karşılaştırıldığında 2020 yılındaki toplam kiralama işlemleri %45 düşüş göstermiştir. 2020 yılındaki kiralamaların %38 pay ile MİA bölgesinde, %37,5 pay ile Asya alt bölgesinde gerçekleşmiştir, bu durum İstanbul ofis pazarında Asya yakasında yer alan binalara karşı artan talebi göstermektedir.

#### Ankara Ofis Pazarı Görünümü

Ankara ofis pazarı, İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en gelişmiş ofis pazarı konumundadır. Ankara Türkiye'nin başkenti olduğu için ofis kiracılarının büyük çoğunluğu kamu kurum ve kuruluşlarından oluşmaktadır. Buna ek olarak, kamu kurumlarıyla iş yapmayı tercih eden veya genel olarak devlet ihalelerine ilgi duyan şirketler Ankara'da yer alma eğilimindedir. Ankara'daki ofis bölgeleri Merkezi İş Alanı (MİA), Eskişehir Yolu ve Konya Yolu üzerindedir. Geleneksel MİA ise Çankaya bölgesindeki Ulus, Bakanlıklar, Kızılay, Bahçelievler ve Kavaklıdere bölgesidir. Çankaya ilçesinde bulunan Balgat, Çukurambar, Söğütözü ve Mustafa Kemal bölgeleri de A sınıfı ofis stokunun önemli oranda artmasıyla yeni MİA olarak değerlendirilmeye başlanmıştır.

Aşağıdaki tablo Ankara'daki mevcut ve gelecek A Sınıfı ofis arzını göstermektedir.

#### Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

Alt Pazar		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
Yeni Stok MİA	Birim	55	1	56
	TKA (m <sup>2</sup> )	1.110.760	192.000	1.302.760
Eski Stok MİA	Birim	44	2	46
	TKA (m <sup>2</sup> )	180.552	534.000	233.952
Mia Dışı Ofis Stoku	Birim	28	2	31
	TKA (m <sup>2</sup> )	325.809	62.473	580.282
Toplam	Birim	127	5	132
	TKA (m <sup>2</sup> )	1.617.121	307.873	1.924.994

Kaynak: JLL

#### İzmir Ofis Pazarı Görünümü

Türkiye'nin ve Ege Bölgesi'nin en önemli ticaret ve liman kentlerinden biri olan İzmir, gelişmiş altyapı ve ulaşım olanakları ile ofis pazarı bakımından yatırımcılar için büyük bir potansiyel taşımaktadır. Türkiye A sınıfı ofis piyasasında İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra en büyük pazardır.

İzmir'de ofis bölgeleri Konak çevresi ve son yıllarda yeni projeler ev sahipliği yapan Bayraklı bölgesinde yoğunlaşmaktadır.

#### Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

Alt Pazar		Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam
Yeni Stok- MİA	Birim	23		23
	TKA (m <sup>2</sup> )	294.539	-	294.539
Eski Stok MİA	Birim	8	3	11
	TKA (m <sup>2</sup> )	109.521	138.360	247.881

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



109

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

Mia Dışı Ofis Stoku	Birim	7	1	8
	TKA (m <sup>2</sup> )	49.023	38.000	87.023
<b>Toplam</b>	<b>Birim</b>	<b>38</b>	<b>4</b>	<b>42</b>
	<b>TKA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>453.083</b>	<b>176.376</b>	<b>629.443</b>

Kaynak: JLL

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 2011 yılının Mart ayında onayladığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde İzmir'in "Yeni Kent Merkezi", Liman-Salhane-Turan Bölgeleri olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda Merkezi İş Alanı (MİA) bu bölge olarak ilan edilmiştir ve İzmir Adliyesi'nin tamamının Bayraklı'ya taşındığı bilinmektedir. Özellikle Bayraklı bölgesinde 'Yeni Kent Merkezi' olarak tanımlanan bölgede eski fabrika alanlarının karma kullanımlı ofis-rezidans-alışveriş merkezi projelerine dönüştürülmesi, nitelikli ofis arzı yaratma anlamında bu bölgeleri cazip kılmaktadır. Böylece İzmir, Ankara ve İstanbul gibi metropollerde aktif olan geliştiricilerin de hedef bölgesi olmaya başlamıştır.

#### Diğer

Antalya ofis pazarı ikincil pazar olarak değerlendirilmekte olup, üç büyük ilde olduğu gibi yukarıda belirtilen A sınıfı ofis kriterlerini çoğunlukla sağlamamaktadır. Dolayısıyla ilin ofis piyasasını genel olarak mevcut iktisadi faaliyetlere bağlı olarak onların ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmektedir. Antalya'da özellikle geleneksel merkez dışında yeni ofis projeleri ise genellikle çok katlı olmayan müstakil plazalardan oluşmaktadır. Ofis projelerinin genellikle şehir merkezinde, Konyaaltı ve Lara bölgelerinde yoğunlaştığı gözlemlenmiştir.

Erzurum ilinin ekonomisi basta tarım olmak üzere hizmet ve inşaat sektörüne dayanmaktadır. İlde imalat sanayi yeterince gelişmemiş ve henüz istenen düzeye ulaşmamıştır. Faal nüfusun %80'i tarım, hayvancılık, ormancılıkla uğraşmaktadır. Erzurum ili iş merkezi Orhan Şefiksoy Caddesi çevresinde konumlanmaktadır. Aynı zamanda bankalar caddesi olarak da anılan bölgede en önemli iş merkezlerini bankaların genel müdürlük binaları oluşturmaktadır. Genel olarak ofis alanları kat bazında satış yaygın olduğu görülmektedir.

Kahramanmaraş, ekonomisi tarıma ve tarıma dayalı imalat sanayi ile ticarete dayanmaktadır. Kentte dün 4 adet OSB yer almaktadır. Nüfusun büyük bir çoğunluğu tarım, ormancılık ve hayvancılıkla uğraşmaktadır. Kahramanmaraş il genelinde ofis kullanımları Merkez ilçede Dulkadiroğlu ve Onikişubat Mahalleleri ile Elbistan ilçe merkezinde bulunmaktadır. Mevcut durumda kentin ofis stoku nitelikli olarak değerlendirilmemektedir. Kentin ekonomisinin gelişmesi ile birlikte apartman veya eski iş merkezlerinde konumlu mevcut firmaların yapılacak olan yeni ofis arzına taşınabileceği düşünülmektedir.

Muğla ili ekonomisi turizm, sanayi ve tarıma dayalı olup, sanayi kuruluşlarının %80'i devlet kuruluşudur. Bodrum ilçesi son yıllarda tüm yıl yaşamın artış gösterdiği, nüfusun artması ile birlikte ticari faaliyetlerinde arttığı bir ilçe olarak karşımıza çıkmaktadır. Bodrum ilçesinde, mevcut stok, ofis piyasasının kurumsal hizmet için yüksek katlı binalara dayalı olmadığını, daha ziyade temelde merkezde konut alanlarından dönüştürülmüş ofis alanları ile merkezi akslar üzerinde butik ofisler olduğunu göstermektedir.

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



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

Kocaeli gelişmiş otomotiv ve kimya endüstrisi ile birlikte, kıyılarında yer alan aktif limanları ile uluslararası pazarlara hizmet etmekte olan bir lojistik merkezi olarak kabul edilmektedir. Şehirdeki ofis pazarında hem kiralama hem de satış pratiğinin yaygın olduğu görülmektedir. Bölgedeki ofis alanlarının ya küçük m<sup>2</sup>'lerde ya da komple bina şeklinde satışı ve kiralaması yapılmaktadır. Şehirde genel olarak A sınıfı ofisler yer almamakta, B ve C sınıfı ofisler dikkati çekmektedir. Satışa konu olan ofis binalarının çoğunun yeni bina olması ile bağlantılı olarak, inşaat kalitesinin de yüksek olması, bölgede geliştirici tarafında kurumsal kullanıcı profilini arttırmaya yönelik bir talebin olduğunu işaret etmektedir.

#### *Frankfurt Ofis Pazarı Görünümü*

Frankfurt, Almanya'nın en önemli ofis pazarlarından biridir. Mevcut durumda Frankfurt şehirde toplam A sınıfı ofis arzı 11,63 milyon m<sup>2</sup> olup, 2019 ile karşılaştırıldığında %0,2'lik bir büyüme gösterdiği anlaşılmaktadır.

#### **Global Finans Merkezleri**

##### **Canary Wharf, Londra**

Canary Wharf Finans Merkezi, Londra İngiltere'de Canary Wharf Group (CRG) tarafından geliştirilmiştir. Proje'nin başlangıç tarihi 1988 olup, projenin geliştirme süreçleri halen devam etmektedir. Projede ofis bileşeni yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup>, perakende bileşeni 92,000 m<sup>2</sup> konut bileşeni ise 3.300 üniteden oluşmaktadır. Canary Wharf'ta 37 binada 1,5 milyon metrekarenin üzerinde ofis alanı yer almaktadır. Binalar, genellikle belirli bir kullanıcının ihtiyaçlarına uyacak şekilde ısmarlama binalar olarak teslim edilmiştir. Projede yer alan ofis binaları %100 yenilenebilir elektrikle çalışmaktadır ve 2009 yılından beri sıfır atık politikası benimsenmiştir. Ofis kiracıları genellikle bankacılık, finans, profesyonel hizmetler, enerji, üretim, endüstriyel faaliyetler, kamu faaliyetleri, sosyal hizmetler, teknoloji, medya ve iletişim alanında şirketlere ev sahipliği yapmaktadır.

##### **IFC ve ICC, Hong Kong**

Hong Kong Uluslararası Ticaret Merkezi (ICC); West Kowloon'da bulunan, merkezi iş alanına 10 dakikalık yürüme mesafesinde, 108 katlı karma kullanımlı bir gökdeldir. Kule, dünyanın 13., Hong Kong'un en yüksek binasıdır. Yapıdaki 240,000 m<sup>2</sup>'den fazla A sınıfı ofis alanı 81'in üzerinde farklı kata yayılmıştır. Uluslararası Finans Merkezi (IFC), ise Hong Kong'un merkezi iş alanında (MIA) bulunan iki kuleden oluşmaktadır. Hong Kong'un MIA bölgesinde yer alan (West Kowloon, Kowloon East CBD Two, Island East ve Wong Chuk Hang) proje, 189.700 metrekarelik ofis alanı sağlamaktadır.

##### **Dubai Uluslararası Finans Merkezi – Dubai**

Dubai Uluslararası Finans Merkezi yatırımı; "Dubai'yi kurumsal finans için evrensel olarak tanınan bir merkez ve sermaye & yatırım için bölgeye açılan bir kapı olarak konumlandırma" vizyonuyla, Şubat 2002'de, Şeyh Muhammed bin Raşid el-Mektum tarafından duyurulmuştur. Dubai Uluslararası Finans Merkezi (DIFC), dünyanın en hızlı büyüyen uluslararası finans merkezlerinden biridir ve öncelikli olarak Batı Avrupa ile Doğu Asya arasında kalan geniş bir bölgeye hizmet vermektedir. DIFC serbest bölge statüsüne sahip 110 dönümlük alandan oluşmaktadır. Dubai Hükümeti ile birlikte BAE'nde ilerleme ve ekonomik kalkınma ortamı yaratmak amacıyla yapılan bir yatırımdır. DIFC 45 hektar (464.550 m<sup>2</sup>) arsa üzerinde ortak bir podyum alanına sahip yaklaşık 40 kulede 604.815 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir.

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4592



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

### **Lujiazui Finans Merkezi– Shanghai**

Lujiazui Merkezi İş Alanı (MIA) %75'i ofis binaları olmak üzere 4.700.000 m<sup>2</sup> toplam emsal alanına sahiptir. Şu anda bölgede önde gelen işlevi ticaret olan 25 kattan fazla 30'dan fazla binada Lujiazui'de 504'ün üzerinde yerli ve yabancı finans ve sigorta şirketi bulunmaktadır. Dünyaca meşhur Şanghay Dünya Finans Merkezi de proje kapsamında yer almaktadır. Şangay Dünya Finans Merkezi, çok sayıda uluslararası finans, bankacılık, sigorta, menkul kıymetler ve fon yönetimi gibi alanlarda faaliyet gösteren firmalara ev sahipliği yapmaktadır

### **İstanbul Uluslararası Finans Merkezi**

İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olmasını hedefleyen, yaklaşık 400.000 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde inşaatı devam eden, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Projesi kapsamında yaklaşık 3,5 milyon m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunmaktadır. Proje tamamlandığında toplam 1,45 milyon m<sup>2</sup> TKA ofis alana sahip olması beklenmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Ocak 2021'de yapılan açıklamaya göre projenin %60'lık kısmı tamamlanmış durumdadır. Projenin tamamlanma hedefi ise 2022 sonudur.

Proje paydaşları arasında; Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıf Bank gibi kamu bankaları, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., SPK ve BBDK gibi kamu kurumları ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gibi özel sektör kullanıcıları yer almaktadır. Ek olarak 2019 yılı sonunda 465,000 m<sup>2</sup>'lik alan proje, hafriyat, arsa bedelleri ve o tarihe kadar tamamlanan inşaat maliyetleri dâhil olmak üzere yaklaşık 1,67 milyar TL bedel karşılığında TVF'na (Türkiye Varlık Fonu) aktarılmıştır. Bu alan içerisinde ofis ve çarşı alanı olması planlanmaktadır.

İUFM'de mal sahibi kullanımlarının haricinde 750,000 m<sup>2</sup>'lik bölümünün öncelikli olarak devlet kurumları, ardından banka ve finans kuruluşlarına kiralanmak üzere piyasaya çıkacağı bilinmektedir. Ek olarak proje bünyesinde perakende kiralanabilir alan olarak bölgesel ölçekte bir alışveriş merkezi ile cadde perakende ünitelerinin olması beklenmektedir. Proje içerisinde Ümraniye-Ataşehir-Göztepe metrosu (M12) hattına bağlı metro istasyonu bulunmaktadır.

İUFM'de yer alan şirketlere çeşitli imtiyazların sağlanması konusunda çalışmalar başlamıştır. 2021 Şubat ayında yayınlanan Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile Finans Ofisi'nin hizmet birimleri ve görevleri yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, İstanbul'un küresel bir finans merkezi olmasını sağlayacak strateji ve politikalar geliştirmenin yanı sıra bu kapsamla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarını koordine edilmesi sağlanacaktır.

Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi tarafından 2021 Şubat ayında yapılan açıklamalarda, İUFM'de tüm varlıkların kiraya konu olacağı belirtmiştir. TBMM'ye sunulan "İFM Kanunu" teklifi içerisinde, merkezin yönetimi, vergi ve diğer avantajların belirlenmesi beklenmektedir. İUFM'nin ve vergi avantajları ile yabancı finans kuruluşlarının bölge merkezlerinin buraya çekilmesi hedeflenmektedir. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi, bu merkezde yer alacak firmalara katılımcı belgesi verileceğini ve teşviklerden yararlanmanın bu belgeye bağlı olacağını açıklamıştır.

### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO"), en genel tanımı ile gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belli



projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

Ülkemizde de 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO'lar ilk kez 1997 yılında Borsa'da işlem görmeye başlamıştır. Mevcut durum itibariyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları GYO Tebliği kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumlarıdır.

GYO'lar şeffaf yapıları ve kurumsal kaliteleri ile gayrimenkul sektöründe öne çıkmakta ve hem tüketiciler hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. Şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

GYO'ların amaçları temelde,

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralanabilir.

Türkiye'de GYO'ların kazançları Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 maddesi gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. Söz konusu istisnalar GYO şeklinde finansman modeline ilgiyi hızla artırmıştır.

GYO'lar kurumsal sermayenin gayrimenkul sektörüne girebilmesine, büyük kapsamlı projelerin gerçekleştirilebilmesine ve bireysel küçük yatırımcıların katma değeri yüksek projelere doğrudan yatırım yapabilmesine fırsat sağlayan yatırım araçlarıdır.

GYO şirketleri halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde GYO'lar hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkânı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkânını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların, 12.03.2021 tarihli piyasa değerleri ve en son açıklanmış konsolide olmayan finansal tablolara göre toplam özkaynak ve aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Zincir Pasajı) Kat: 4 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

Borsa İstanbul	Borsa Kodu	Piyasa Değeri	Toplam Aktifler	Özkaynaklar
GYO Sektörü		(Bin TL)	(Bin TL)	(Bin TL)
Atakule GMYO	AGYO	928.620	528.427	492.687
Akfen GMYO	AKFGY	1.478.533	1.391.043	193.177
Akmerkez GMYO	AKMGY	2.198.576	265.747	240.135
Akiş GMYO	AKSGY	1.948.100	6.096.654	3.607.214
Alarko GMYO	ALGYO	1.879.192	1.827.245	1.810.095
Ata GMYO	ATAGY	138.463	86.955	35.175
Avrasya GMYO	AVGYO	368.280	241.651	240.709
Doğuş GMYO	DGGYO	4.233.099	1.963.247	622.999
Deniz GMYO	DZGYO	966.000	1.053.517	371.461
Emlak Konut GMYO	EKGYO	9.044.000	27.678.593	14.522.496
Halk GMYO	HLGYO	3.453.200	3.514.726	2.926.489
İdealist GMYO	IDGYO	106.400	29.915	14.442
İş GMYO	ISGYO	2.195.538	5.225.405	4.130.954
Kiler GMYO	KLGYO	1.543.800	1.852.128	1.214.701
Körfez GMYO	KRGYO	547.140	166.390	120.018
Martı GMYO	MARGYO	298.100	921.287	403.552
Mistral GMYO	MSGYO	707.337	264.685	256.820
Nurol GMYO	NUGYO	4.432.758	1.640.072	330.048
Özderici GMYO	OZGYO	562.500	465.314	415.060
Özak GMYO	OZKGY	2.089.360	6.022.823	3.732.136
Panora GMYO	PAGYO	591.600	954.792	933.525
Pera GMYO	PEGYO	337.867	126.230	74.408
Peker GMYO	PEKGY	561.660	508.145	389.050
Reysaş GMYO	RYGYO	1.333.320	3.479.558	2.107.707
Sinpaş GMYO	SNGYO	4.470.750	5.806.622	712.474
Servet GMYO	SRVGY	6.708.000	766.481	363.358
Trend GMYO	TDGYO	237.000	69.362	50.694
Torunlar GMYO	TRGYO	3.850.000	13.711.181	8.771.457
TSKB GMYO	TSGYO	2.790.000	603.050	464.639
Vakıf GMYO	VKGYO	1.674.400	2.928.981	1.444.475
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	2.461.133	2.234.071	2.203.886
Yeşil GMYO	YGYO	383.239	2.130.942	-185.268
Yapı Kredi Koray GMYO	YKGYO	280.000	88.041	80.354
<b>Toplam</b>		<b>64.797.964</b>	<b>94.643.282</b>	<b>53.091.126</b>

Borsa İstanbul'da hâlihazırda 33 GYO şirketinin payları işlem görmektedir. Bu şirketlerin 19.04.2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri yaklaşık 64,7 milyar TL olup, toplam net aktif değerleri de yaklaşık 61 milyar TL'dir.

**7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:**

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

114

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

**Konsolide Olmayan**

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Konut satış gelirleri	-	-	74.243.709
Kira gelirleri	32.303.745	43.168.479	60.784.905
<i>Yurtiçi kira gelirleri</i>	32.303.745	41.773.511	55.486.264
<i>Yurtdışı kira gelirleri</i>	-	1.394.968	5.298.641
Mevduat faiz geliri	14.142.266	356.768	-
<b>TOPLAM HASILAT</b>	<b>46.446.011</b>	<b>43.525.247</b>	<b>135.028.614</b>

**Konsolide**

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Konut satış gelirleri	-	-	74.243.709
Kira gelirleri	32.303.745	43.168.479	63.425.701
<i>Yurtiçi kira gelirleri</i>	32.303.745	41.773.511	55.505.189
<i>Yurtdışı kira gelirleri</i>	-	1.394.968	7.920.512
İşletme yönetim gelirleri	-	416.149	6.967.876
Mevduat faiz geliri	14.142.266	436.056	-
<b>TOPLAM HASILAT</b>	<b>46.446.011</b>	<b>44.020.684</b>	<b>144.637.286</b>

Faaliyet Şehirleri-Konsolide Olmayan	Şehirde Gerçekleşen Üretim/Faaliyetin Satış Gelirleri İçindeki Payı (%)
1) İstanbul/Türkiye	93,96
2) Muğla/Türkiye	3,05
3) Frankfurt / Almanya	2,06
4) Ankara/Türkiye	0,49
5) İzmir/Türkiye	0,15
6) Erzurum/Türkiye	0,16
7) Antalya/Türkiye	0,02
8) Şanlıurfa/Türkiye	0,07
9) Kocaeli/Türkiye	0,04
<b>Toplam</b>	<b>100</b>

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



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

Faaliyet Şehirleri-Konsolide	Şehirde Gerçekleşen Üretim/Faaliyetin Satış Gelirleri İçindeki Payı (%)
1) İstanbul/Türkiye	86,76
2) Frankfurt / Almanya	2,83
3) Ankara/Türkiye	5,61
4) İzmir/Türkiye	0,45
5) Erzurum/Türkiye	0,15
6) Antalya/Türkiye	0,14
7) Şanlıurfa/Türkiye	0,06
8) Kocaeli/Türkiye	0,04
9) Muğla/Türkiye	0,01
10) Sarajevo/SarayBosna	3,95
<b>Toplam</b>	<b>100</b>

Şirket'in 31.12.2020 konsolide olmayan mali tablolarına göre faaliyette bulunan şehir ve ülkelere göre elde edilen hasılatın toplam hasılatı göre oranı incelendiğinde İstanbul'un %93,96 ile önemli bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir. Aynı oran konsolide mali tablolarda %86,76 seviyesinde gerçekleşmiştir.

**7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:**

Şirket'in 7.1.1 ve 7.2'de sayılan bilgilerin işbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörel ve Şirket'e ilişkin risklerden olumsuz etkilenme ihtimali bulunmaktadır.

**7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:**

Yoktur.

**7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:**

Şirket'in içinde bulunduğu sektöre dair bilgiler için JLL tarafından 2021 Mart ayında Ziraat GYO için hazırlanan Gayrimenkul Piyasası Görüş Raporu'ndan yararlanılmıştır.

([https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG\\_GYO\\_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu\\_final-pdf\\_520.pdf](https://www.ziraatgyo.com.tr/Documents/Category/ZFG_GYO_ziraat-gayrimenkul-piyasasi-gorus-raporu_final-pdf_520.pdf))

**7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:**

Şirket'in 12.04.2021 tarihli ve 88/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile İşbu İzahname'nin konusu halka arzda Ziraat Finans Grubu Çalışanlarına %7 oranında pay tahsis edilmesine karar verilmiş olup, Ziraat GYO çalışanları da bu tahsisat kapsamında halka arza katılabilecektir.

**7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:**

Yoktur.

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

**Ziraat GYO**  
Ortaklıktan dolayı tazisi  
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

F16

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

### 8.1. İhraççının dâhil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Ziraat GYO, Ziraat Bankası'nın hâkim ortak statüsünde bulunduğu şirketlerden oluşan Ziraat Finans Grubu içinde yer almaktadır.

#### T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

Ziraat Bankası 1863 yılında Mithat Paşa tarafından Pirot şehrinde çiftçiye kredi vermek amacı ile kurulmuş, 1863-1888 yıllarında mahalli istikraz sandıkları olarak hizmet vermiştir. 1937'de çıkarılan 3202 sayılı Kanun ile İktisadi Devlet Teşekkülü statüsü kazanmış ve "Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası" unvanını almış, 15 Kasım 2000 tarihinde yürürlüğe giren 4603 sayılı Kanunla da "Anonim Şirket" statüsü kazanmıştır. Banka'nın tek hissedarı T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı iken, Bakanlar Kurulu'nun 24 Ocak 2017 tarih ve 2017/9756 sayılı kararname eki kararı ile Banka hisselerinin tamamı Türkiye Varlık Fonu'na devredilmiştir. Türkiye Varlık Fonu, Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuştur. Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş.'nin 50.000.000 (elli milyon) Türk lirası olan kuruluş sermayesi Özelleştirme Fonundan karşılanmış olup, tamamı ödenmiş olan bu sermayeyi temsil eden paylar Özelleştirme İdaresi Başkanlığına aittir.

31 Aralık 2020 tarihli verilere göre Ziraat Bankası'nın 24.673 çalışanı bulunmaktadır. Merkezi Ankara'da bulunan Banka, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yurt içinde 19 kurumsal şube, 65 girişimci şube, 1.639 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.728 şube (31 Aralık 2019: yurt içinde 19 kurumsal şube, 67 girişimci şube, 1.643 şube ve 5 mobil araç olmak üzere toplam 1.734 şube), yurt dışında İngiltere'de Londra şubesi, Irak'ta Bağdat ve Erbil şubeleri, Yunanistan'da Atina, Gümölcine ve İskeçe şubeleri, Bulgaristan'da Sofya, Filibe, Kırcaali ve Varna şubeleri, Suudi Arabistan'da Cidde şubesi, Kosova'da Priştine, Prizren, Peja ve Ferizaj şubeleri, Bahreyn'de Bahreyn şubesi, KKTC'de Lefkoşa, Girne, Güzelyurt, Gazimağusa, Gönelyi, Taşkinköy, Karaoğlanoğlu ve İskele şubeleri olmak üzere toplam 24 şube ve genel toplamda 1.752 şubesinin yanı sıra İran'da Tahran Temsilciliği ile faaliyet göstermektedir.

#### Ziraat Finans Grubu-Yurtiçi:

##### Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 14 Şubat 1997 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin iştiraki olarak faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in merkez adresi, Levent Mahallesi Gonca Sokağı (Emlak Pasajı) No.22 Kat 1 Beşiktaş / İstanbul'dur. Şirket, "Geniş yetkili aracı kurum" yetki belgesi ile yatırım hizmet ve faaliyetleri ile yan hizmetleri sağlamaktadır. "Geniş Yetkili Aracı Kurum" olarak İşlem Aracılığı, Portföy Aracılığı, Bireysel Portföy Yöneticiliği, Yatırım Danışmanlığı, Halka Arza Aracılık (Aracılık Yüklenimi, En İyi Gayret Aracılığı) ve Sınırlı Saklama Hizmeti faaliyet ve hizmetlerinde bulunmaktadır.

Şirket, internet şube, mobil uygulamalar ve Genel Müdürlük Aracılık Hizmetleri Servisi ile hizmet vermektedir. Ayrıca Ziraat Bankası'nın yurt geneline yayılmış tüm şubeleri Ziraat Yatırım Menkul Değerler'in acentesi konumundadır.

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459.



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

### **Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.**

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. ("Ziraat Portföy") 13.02.2002 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup, 26.11.2002 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'ndan portföy yöneticiliği belgesini, 6 Mayıs 2014 tarihinde de Yatırım Danışmanlığı Yetki Belgesini almıştır. Ziraat Portföy'ün amacı sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyleri yönetmektir. Şirket, 19 Aralık 2018 tarihli hisse devri anlaşması uyarınca Halk Portföy Yönetimi A.Ş.'nin %100 payını elinde bulunduran T. Halk Bankası A.Ş., Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Halk Finansal Kiralama A.Ş.'den ve Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş.'nin %100 payını elinde bulunduran T. Vakıflar Bankası T.A.O'dan ön şartların tamamlanmasını müteakiben 31 Ocak 2019'da %100'ünü satın almıştır. 105 yatırım fonunun yöneticisi konumunda olan Ziraat Portföy'ün kurucusu olduğu 30 adet fon, Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş. (Eski adıyla: Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.)'nin kurucusu olduğu 21 adet fon, Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş. (Eski adıyla: Vakıf Emeklilik ve Hayat A.Ş.)'nin kurucusu olduğu 28 adet fon, Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş. (Eski adıyla: Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.)'nin kurucusu olduğu 20 adet fon ve Bereket Emeklilik ve Hayat A.Ş.'nin kurucusu olduğu 6 adet fon bulunmaktadır.

### **Ziraat Katılım Bankası A.Ş.**

Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ("Ziraat Katılım"), BDDK'nın 15.10.2014 tarih ve 29146 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 10.10.2014 tarih ve 6046 sayılı izniyle kurulmuş ve 29.05.2015 tarihi itibarıyla de faaliyetlerine başlamıştır. Banka'nın faaliyet alanı kendi sermayesine ilaveten yurt içinden ve dışından "Cari Hesaplar" ve "Katılma Hesapları" yolu ile fon toplayıp ekonomiye fon tahsis etmek, mevzuat çerçevesinde her türlü finansman faaliyetinde bulunmak, zirai, sinai ve ticari faaliyet ve hizmetlerle iştigal eden gerçek ve tüzel kişilerin yatırım faaliyetlerini teşvik etmek, bu faaliyetlere iştirak etmek ve müşterek teşebbüs ortaklıkları teşkil etmek ve bütün bu hizmet ve faaliyetleri katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak yapmaktır. Banka, Katılım Bankacılığı esasları çerçevesinde, BDDK verdiği izinler doğrultusunda her türlü bankacılık işlemleri, iktisadi, ticari ve finansal işlemleri gerçekleştirebilir. Ziraat Katılım 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yurt içinde 104 şube, yurtdışında ise 27 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine başlayan Sudan şubesi ile birlikte toplam 105 şube olarak faaliyet göstermektedir. 31 Aralık 2020 itibarıyla Banka'nın personel sayısı 1.261'dir

### **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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.

### **Ziraat Teknoloji A.Ş.**

Ziraat Teknoloji A.Ş. ("Ziraat Teknoloji"), kamu bankalarının çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereğine göre çalışmasını sağlayacak şekilde yeniden yapılandırılması kapsamında, bilgi teknolojileri hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla 03.10.2001 tarihinde kurulmuştur. Kuruluşundan bu yana; Ziraat Bankası'na ve iştiraklerine, altyapı, entegrasyon,

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 29  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



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

sistem yönetimi, uygulama geliştirme ve teknik danışmanlık alanlarında bilişim teknolojileri hizmetleri sunmaktadır. Ziraat Teknoloji'nin sermayesinin tamamı Ziraat Bankası'na aittir. Ziraat Teknoloji faaliyetlerini, ISO 9001, 22301 ve 27001 kalite şartlarına uygun bir şekilde gerçekleştirmektedir. Ziraat Bankası'nın temel bankacılık uygulaması Finart'ın mimarı olan Ziraat Teknoloji, sürekli geliştirme anlayışı çerçevesinde, her yıl çok sayıda uygulama geliştirme ve hazır uygulamaları uyarlama çalışmalarını aralıksız sürdürmektedir. Ziraat Teknoloji'nin altyapısı, Ziraat Bankası, yurt içi ve yurt dışı iştirakleri ile şubelerinin tüm ihtiyaçlarına cevap verebilecek özelliklere sahip, ölçeklenebilir, genişleyebilir, kesintisiz ve yüksek performanslı teknoloji hizmetleri verecek şekilde yapılandırılmıştır.

### Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.

14 Kasım 2018 tarihinde kurulan Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.("Ziraat GSYO")'nin hisselerinin tamamı Ziraat Bankası'na aittir. Ziraat GSYO, büyüme potansiyeli öngörülen girişimlere ortak olarak bu girişimlerin ihtiyacı olan büyümeyi ve ivmeyi sağlamakta, kurumsal ve stratejik bir plan çerçevesinde sektör bazlı güçlenmelerine yönelik faaliyetlerini sürdürmektedir.

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.						
FİNANSAL İŞTİRAK VE BAĞLI ORTAKLAR						
UNVANI		FAALİYET KONUSU	SERMAYESİ*	SERMAYESİ-TL	PAY TUTARI*	Pay Oranı (%)
Ziraat Bank International A.G.	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: EUR)	Bankacılık	130.000.000	1.103.700.000	130.000.000	100,00
Ziraatbank Bh Dd	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: BAM)	Bankacılık	200.000.000	870.000.000	200.000.000	100,00
Ziraat Bank Montenegro Ad	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: EUR)	Bankacılık	20.500.000	174.045.000	20.500.000	100,00
Jsc Ziraat Bank Georgia	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: GEL)	Bankacılık	50.000.000	106.000.000	50.000.000	100,00
Ziraat Bank Uzbekistan Jsc	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: UZS)	Bankacılık	247.452.255.180	165.793.011	247.452.255.180	100,00
Ziraat Bank Azerbaycan Asc	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: AZN)	Bankacılık	50.000.000	206.500.000	49.990.000	99,98
Ziraat Bank (Moscow) Jsc	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: RUB)	Bankacılık	1.334.807.500	125.471.905	1.333.606.173	99,91
Kazakhstan Ziraat International Bank	Bağlı Ortaklık (Para Birimi: KZT)	Bankacılık	15.000.000.000	255.000.000	14.936.476.000	99,58
Turkmen Turkish Joint Stock Commercial Bank	Birlikte Kontrol Edilen Ortaklık (Para Birimi: TMT)	Bankacılık	113.790.180	228.718.262	56.895.090	50,00

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Leydi Mah. Gonca Sok. No: 10  
(Emlak Pasajı) Kat: 4 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 992 010 4594



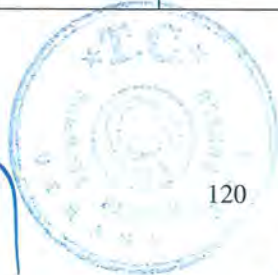
**Ziraat GYO**  
Ortaklıktan daha fazlası  
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Finans Faaliyetleri	3.520.215.000	3.520.215.000	3.520.215.000	100,00
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Bankacılık	1.750.000.000	1.750.000.000	1.749.999.994	100,00
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Finans Faaliyetleri	750.000.000	750.000.000	750.000.000	100,00
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Finans Faaliyetleri	60.000.000	60.000.000	59.760.000	99,60
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Finans Faaliyetleri	12.500.000	12.500.000	9.362.500	74,90
Arap Türk Bankası A.Ş.	İştirak	Bankacılık	440.000.000	440.000.000	67.900.350	15,43

\* Her iştirakin yer aldığı ülkedeki para birimi baz alınarak yazılmıştır.

\*\*Yurtdışı iştiraklere ait yerel para biriminden yer alan bilgiler, 22.02.2021 tarihli kurlar ile TL'ye çevrilmiştir.

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.					
FİNANSAL OLMAYAN İŞTİRAK VE BAĞLI ORTAKLAR					
UNVANI		FAALİYET KONUSU	SERMAYESİ (TL)	PAY TUTARI (TL)	Pay Oranı (%)
Ziraat Teknoloji A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Teknoloji	5.000.000	5.000.000	100,00
Platform Ortak Kartlı Sistemler A.Ş.	İştirak	Teknoloji	21.000.000	4.200.000	20,00
Bileşim Finansal Teknolojiler Ve Ödeme Sistemleri A.Ş.	İştirak	Teknoloji	145.000.000	48.343.000	33,34
Onko İlaç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Bağlı Ortaklık	İlaç	93.000.000	79.050.000	85,00
Koçsel İlaç Sanayi Ve Ticaret Aş	Bağlı Ortaklık	İlaç	11.000.000	9.350.000	85,00
Keskinoğlu Tavuk Ve Damızlık İşl.San.Tic.A.Ş.	İştirak	Gıda	110.000.000	78.870.000	71,70
Rinerji Rize Elektrik Üretim A.Ş.	Bağlı Ortaklık	Enerji	24.343.000	12.414.930	51,00



**ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 998 070 4594

120

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



## 8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Şekli	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Taahhüdü (TL)	Yedekler (TL)	Net Dönem Karı/Zararı (TL)
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul Proje Geliştirme, Yatırım, İşletme ve Kiralama	Doğrudan	100%	5.000.000 TL	2.750.000	374.734	-1.478.774
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul Proje Geliştirme ve Yatırım	Doğrudan	50%	32.000.000 TL	-	-	-419.449
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o	Bosna Hersek	Gayrimenkul Proje Geliştirme, Yatırım ve Kiralama	Doğrudan	100%	34.931.112 KM (137.422.534,14 TL)	-	-	428.947 KM (1.934.079 TL)

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Aşağıda yer alan tabloların oluşturulmasında Şirket'in 31.12.2020 tarihli finansal tablolarında yer alan kalemler esas alınmıştır.

31.12.2020 itibarıyla maddi duran varlıklarda yer alan 669.750 TL demirbaşlardan oluşmaktadır.



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

121

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

### Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler-(31.12.2020)

Stoklar (TL)	31.12.2020
Pırlanta Sitesi (*)	48.243.865
Rota Mavi Evleri (**)	43.095.328
<b>TOPLAM</b>	<b>91.339.193</b>

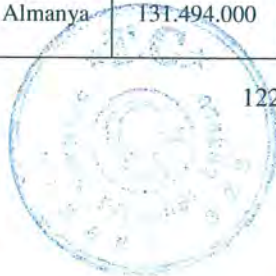
(\*) Şirket, 10 Temmuz 2020 tarihinde 61 adet konut, 9 adet işyeri olmak üzere toplamda 8.152 m<sup>2</sup>'lik bağımsız bölümü stoklarında muhasebeleştirmiştir. Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Pırlanta Sitesi'nde geriye toplam 2.870 m<sup>2</sup>'lik 3 adet konut ve 9 adet dükkân stoğu kalmıştır.

(\*\*) Şirket, 17 Ağustos 2017 tarihinde, APG İnşaat Yatırım A.Ş. ile, mülkiyeti APG İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan, İstanbul/Kartal'da henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi sitesinde yer alan A, B ve C bloklarında toplam 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup, 20 Haziran 2020 tarihinde proje teslim alınmıştır. Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Rota Mavi Evleri'nde geriye toplam 7.479 m<sup>2</sup>'lik 91 adet konut ve 5 adet dükkân stoğu kalmıştır.

Not:2020 yılsonu değerlemeleri kapsamında, Pırlanta Sitesinde 3.620.000 TL, Rota Mavi Sitesinde ise 109.975 TL değer düşüklüğü bulunmaktadır.

### Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler-(31.12.2020)

	Cinsi	Edinildiği Yıl	(m <sup>2</sup> )	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) <sup>(1)</sup>	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi/ Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Kadıköy Osmanağa / İstanbul Projesi	Proje	2020	1.530	İstanbul/ Türkiye	30.000.000	Dükkan ve Ofis Projesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	66.000	Proje Aşamasında
Bodrum / Muğla Binası	Proje	2019	881	Muğla/ Türkiye	13.000.000	Lojman	Gerçek Kişi	01.01.2020-31.12.2020	26.653	Proje Aşamasında
Taksim / İstanbul Binası (2)	Proje	2020	2080	İstanbul/ Türkiye	36.270.000	ATM	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	36.000	Proje Aşamasında
Next Level Alışveriş Merkezi (14 Adet Bağımsız Bölüm) <sup>(3)</sup>	Bina (AVM)	2020	104.882	Ankara/ Türkiye	433.660.000	AVM	Ziraat İşletme Yönetimi	01.01.2020-31.12.2020	-	Kirada
Maslak Binaları (B Blok 9 Bağımsız Bölüm ve C Blok 9 Bağımsız Bölüm)	Bina (Ticari)	2016	15.027	İstanbul/ Türkiye	152.225.000	Banka Şubesi ve Genel Müdürlük Birim Ofisleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	14.777.553	Kirada
Frankfurt Ofis Binası	Bina (Ticari)	2018	2.353	Frankfurt/ Almanya	131.494.000	Genel Müdürlük	Ziraat Bank Internat. AG	01.01.2020-31.12.2020	4.746.136	Kirada



						Ofis	Bornheim Und Partners	01.01.2020-31.12.2020	533.580	Kirada
Beyoğlu Binası	Bina (Ticari)	2016	4.304	İstanbul/ Türkiye	116.675.000	Banka Şubesi, Dükkân ve Otel	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	5.566.543	Kirada
Bahçekapı Binası	Bina (Ticari)	2020	3.170	İstanbul/ Türkiye	68.525.000	Banka Şubesi ve Genel Müdürlük Birim Ofisleri	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	832.629	Kirada
Beyazıt Binası	Bina (Ticari)	2016	1926	İstanbul/ Türkiye	55.780.000	Banka Şubeleri	Ziraat Bankası ve Alt Kiracı Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	4.157.641	Kirada
						Ofis	Demsa Holding A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	146.767	Kirada
Ankara Okul Binası	Bina (Ticari)	2020	11.282	Ankara/ Türkiye	45.000.000	Eğitim/ Okul	Arı İnovasyon ve Bilim Eğitim Hizmetleri A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	1.401.166	Kirada
Şanlıurfa Otel Binası	Ticari (Otel)	2020	11.247	Şanlıurfa/ Türkiye	40.330.000	Otel	DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	121.398	Kirada
Bahçekapı Postane Cad. Binası	Bina (Ticari)	2016	1.998	İstanbul/ Türkiye	39.070.000	Banka Şubeleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	2.364.925	Kirada
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	Bina (Ticari)	2016	5.640	İstanbul/ Türkiye	39.350.000	Ofis	Türkiye Sigorta A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	1.841.597	Kirada
						Ofis	Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	1.841.597	Kirada
Beşiktaş Binası <sup>(4)</sup>	Bina (Ticari)	2020	1.408	İstanbul/ Türkiye	36.500.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	702.000	Kirada
						Eğitim/ Dershane	Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.	01.01.2020-31.12.2020	-	Kirada
Kadıköy Rıhtım Binası	Bina (Ticari)	2016	2.887	İstanbul/ Türkiye	36.100.000	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	2.258.788	Kirada



						Banka Şubesi	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	348.256	Kirada
Cağaloğlu Binası	Bina (Ticari)	2016	987	İstanbul/ Türkiye	31.255.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	1.570.696	2 Bodrum, Zemin ve 1. Katı Kirada olup, aynı zamanda Cağaloğlu/ İstanbul Projesi (28 Parsel) kapsamında ilgili gayrimenkülün üst katlar otel olarak değerlendirilecektir.
Galatasaray Binası	Bina (Ticari)	2020	1.302	İstanbul/ Türkiye	29.265.500	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	646.170	Kirada
Yenişehir Binası	Bina (Ticari)	2020	3.361	Ankara/ Türkiye	27.245.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	557.880	Kirada
						Banka Şubesi	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020-31.12.2020	78.247	Kirada
Mecidiyeköy Binası	Bina (Ticari)	2016	2.230	İstanbul/ Türkiye	26.100.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	1.007.625	Kirada
						Ofis	Ziraat Portföy A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	837.366	Kirada
						Ofis	Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	01.01.2020-31.12.2020	361.679	Kirada
Çınarlı/İzmir Binası	Bina (Depo)	2020	7.904	İzmir/ Türkiye	20.500.000	Depo	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	458.110	Kirada
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	Bina (Ticari)	2016	2.168	İstanbul/ Türkiye	20.168.250	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	1.361.388	Kirada
						Eğitim/Deershane	Yönel Akademi Eğitim ve Dan. Hiz. Ltd. Şti.	01.01.2020-31.12.2020	264.667	Kirada
Göztepe Binası	Bina (Apar.)	2020	1.950	İstanbul/ Türkiye	20.000.000	Lokal	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	90.000	Kirada

## ZİRAAT YATIRIM

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

124



**Ziraat GYO**

Ortaklıktan daha fazlası!

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

						Ofis	Öz Finans-İş Sendikası	01.01.2020- 31.12.2020	5.514	Kirada
						Lojman	Lojman	01.01.2020- 31.12.2020	20.542	Kirada
Kızılay Binası	Bina (Ticari)	2020	2.450	Ankara/ Türkiye	19.775.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	456.264	2 Bodrum, Zemin, 1 ve 2. Katları Kirada ve Üst Katları Tadilat Aşamasın- da
Bornova Binası	Bina (Ticari)	2020	3.351	İzmir/ Türkiye	19.005.000	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	296.037	Kirada
						Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	90.537	Kirada
Antalya Binası	Bina (Ticari)	2020	2.782	Antalya/ Türkiye	18.380.000	Banka Şubesi	Ziraat Katılım Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	220.102	Kirada
						Lokal	Ziraat Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	33.120	Kirada
Erzurum Binası	Bina (Ticari)	2020	8.400	Erzurum/ Türkiye	17.300.000	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	278.340	Kirada
Adakale Binaları	Bina (Ticari)	2020	2.610	Ankara/ Türkiye	16.940.000	Banka Müze Depo	Ziraat Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	460.020	Kirada
Cebeci Binası	Bina (Ticari)	2020	2.638	Ankara/ Türkiye	14.055.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	161.220	Bodrum, Zemin ve 1. Katları Kirada ve Üst Katları Proje Aşamasın- da
Şehremini Binası	Bina (Ticari)	2020	1.770	İstanbul/ Türkiye	12.600.000	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	264.126	Kirada
Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Bina (Ticari)	2020	2.563	Ankara/ Türkiye	12.000.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020- 31.12.2020	248.400	2 Bodrum ve Zemin Katları Kirada ve Üst Katları Proje Aşamasın- da
Tünel Binası <sup>(5)</sup>	Bina (Ticari)	2020	418	İstanbul/ Türkiye	4.600.000	Otel	İlhami Bozkurt- Aykut Hasbal	01.01.2020- 31.12.2020	0	Kirada

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



125

**Ziraat GYO**  
Ortaklıktan Dana Fazlası  
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Karamürsel Binası	Bina (Ticari)	2020	641	Kocaeli/ Türkiye	4.000.000	Banka Şubesi	Ziraat Bankası	01.01.2020-31.12.2020	82.560	Kirada
Çankaya/Ankara Binası (3 Adet Bağımsız Bölüm)	Bina (Mesken)	2018	743	Ankara/ Türkiye	3.800.000	Ofis	Orko Müessilik Teknik Cihazlar Tic. Ve San. Ltd. Şti.	01.01.2020-31.12.2020	197.921	Kirada
Sarajevo Binası (6)	Bina (Ticari)	2020	9.009	Saraybosna / Bosna-Hersek	161.715.177	Banka Şube ve Birimleri	Ziraat Bank BH d.d.	01.06.2020-31.12.2020	2.640.796	Kirada
Bayraklı İzmir Arsaları	Arsa	2020	79.745 (Arsa)	İzmir/ Türkiye	565.355.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Levent Arsası	Arsa	2020	6.298 (Arsa)	İstanbul/ Türkiye	287.600.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Karaköy / İstanbul Projesi	Proje	2020	3.965	İstanbul/ Türkiye	78.065.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Cağaloğlu / İstanbul Projesi	Proje	2020	3.748	İstanbul/ Türkiye	54.450.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Kocaeli / Kartepe Natamam Otel	Arsa (Natamam İnşaat)	2020	9.781,33 (Toplam Arsa) (56500/7000 Şirket hisse oranı)	Kocaeli/ Türkiye	30.500.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Altunizade Arsası	Arsa	2020	1.887 (Arsa)	İstanbul/ Türkiye	14.050.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Fethiye Muğla Binası	Proje	2020	3.472	Muğla /Türkiye	9.939.500	-	-	-	-	Proje Aşamasında
Burhaniye / İstanbul Projesi	Proje	2020	872 (Şirketim iz Payı) 2.502 (Toplam)	İstanbul/ Türkiye	6.204.675	-	-	-	-	Proje Aşamasında
İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Adet Bağımsız Bölüm)	Proje	2020	889	İstanbul/ Türkiye	4.325.000	-	-	-	-	Proje Aşamasında

(1)Net Defter Değeri olarak gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihlerindeki ekspertiz değeri esas alınmıştır.

(2) Bina boş olup, yalnızca ATM alanından kira geliri elde edilmektedir.

(3)Net gelir üzerinden kira ödenmektedir.

(4)Söz konusu gayrimenkulden 2021 yılı 2. yarısından itibaren kira bedeli alınmaya başlanacaktır.

(5) Kira ödemesi tadilatın bitimine müteakip 01.07.2021 tarihinde başlayacaktır.

(6)Söz konusu kira tutarı bir yıllık peşin olarak alınmıştır.

**ZİRAAT YATIRIM**

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Gonca Sok. No: 20

(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.

Bigyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

126

**Ziraat GYO**

Ortaklıktan dahil tasarı

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	Yatırımlar	Niteliği	(m <sup>2</sup> )	Mevki	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
1	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	İUFM Ziraat Kuleleri Projesi	431.041	İstanbul	1.752.640.000,00	05.02.2021
2	Erenköy/İstanbul Projesi	Dükkan ve Konut Projesi	9.961	İstanbul	40.970.000,00	23.12.2020
3	Alsancak/İzmir Projesi	Dükkan ve Konaklama Tesisi Projesi	2.765 (Şirket Payı) 3.014 (Toplam)	İzmir	30.800.000,00	23.12.2020
4	Efes-Konak/İzmir Projesi	İşyeri ve Konaklama Tesisi Projesi	4.760	İzmir	17.800.000,00	23.12.2020
5	Yenimahalle/Ankara Projesi	Konut ve Kreş Projesi	5.413	Ankara	12.960.000,00	24.12.2020
6	Kahramanmaraş Projesi	Ofis ve İşyeri Projesi	3.075	Kahramanmaraş	11.140.000,00	23.12.2020
7	Karabağlar / İzmir Projesi*	Ofis ve İşyeri Projesi	2.259	İzmir	12.960.000,00	24.12.2020

\*İşbu izahname tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır.

## Satış Vaadi Sözleşmesine Konu Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	Yatırımlar	Niteliği	(m <sup>2</sup> )	Mevki
1	Silivri/İstanbul Herdem Yaşam Köyü	Sağlıklı Yaşam Köyü Projesi	22.200,55	İstanbul
2	Kayaşehir/İstanbul Alışveriş Merkezi	Alışveriş Merkezi	19.110,99	İstanbul

### 9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

### 9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Şirket portföyünde yer alan varlıklar içerisinde; yalnızca aşağıda detayları açıklanan Rota Mavi Projesi üzerinde haciz şerhi bulunmakta idi, diğer varlıklarda herhangi bir haciz, rehin veya teminat işlemi bulunmamaktadır.

Ziraat GYO (Alıcı), Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (Garantör) ve APG İnşaat Yatırım A.Ş. (Satıcı) arasında 17.08.2017 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne konu; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yakacık Mahallesi adresinde, tapunun 108/1 pafta, 2710 ada, 399 parselinde kayıtlı Rota Mavi Sitesi'ndeki 140 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri 16.06.2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Levent Mah. Ganca Sok. No: 22  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.  
Büyük Mükellefler V.D. 908 010 4594



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

Söz konusu gayrimenkul üzerinde, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.’nin icra takiplerinden kaynaklanan şerhler (İstanbul 9. İcra Dairesi’nin İhtiyati Haczi ile İstanbul 36. İcra Dairesi’nin İcrai Haczi) bulunmakta olup, şerhlerin kaldırılmasına yönelik olarak 04.11.2020 tarihinde, “dosya üzerinden, duruşmasız ve ivedi” karar verilmesi talepli İstanbul 26. İcra Hukuk Mahkemesi nezdinde 2020/502 sayılı dava açılmıştır. İstanbul 9. İcra Dairesi ile İstanbul 36. İcra Dairesi’nin 13.04.2021 tarihli yazıları çerçevesinde, söz konusu hacizlerin fekkine karar verilmiş olup, Kartal Tapu Müdürlüğü’ne gerekli bildirim yazısı iletilerek ilgili hacizler kaldırılmıştır.

Mevcut durumda ilgili gayrimenkuller üzerinde haciz bulunmamaktadır.

#### 9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değeri Hakkında Bilgi (31.12.2020)

Cinsi	EDİNME TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	EKSPERTİZ TARİHİ	SINIFLANDIRILMASI (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Değer Artış Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)*	Mevcut Durum
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	8.11.2016	1.752.640.000	5.02.2021	Yatırım Amaçlı	541.640.000,00	Yapım Aşamasında
Karaköy / İstanbul Projesi	8.07.2020	78.065.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	17.575.000,00	Yapım Aşamasında
Cağaloğlu / İstanbul Projesi	13.07.2020	54.450.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	9.450.000,00	Proje Aşamasında
Erenköy / İstanbul Projesi	26.04.2018	40.970.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	6.685.000,00	Yapım Aşamasında
Taksim / İstanbul Binası	8.07.2020	36.270.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	5.270.000,00	Proje Aşamasında
Alsancak / İzmir Projesi	13.12.2017	30.800.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	9.540.000,00	Yapım Aşamasında
Kadıköy Osmanağa / İstanbul Projesi	10.07.2020	30.000.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.787.000,00	Yapım Aşamasında
Efes-Konak / İzmir Projesi	28.03.2018	17.800.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	4.385.000,00	Yapım Aşamasında
Bodrum / Muğla Binası	12.06.2019	13.000.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.800.000,00	Proje Aşamasında
Yenimahalle / Ankara Projesi	13.06.2018	12.960.000	24.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.960.000,00	Yapım Aşamasında
Karabağlar / İzmir Projesi	28.03.2018	12.000.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	5.300.000,00	Kiralama Aşamasında
Kahramanmaraş Projesi	10.04.2018	11.140.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	6.382.000,00	Yapım Aşamasında

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

128

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



Fethiye / Muğla Binası	26.11.2020	9.939.500	15.10.2020	Yatırım Amaçlı	-	Yıkım Aşamasında
Burhaniye / İstanbul Projesi	11.08.2020	6.204.675	25.12.2020	Yatırım Amaçlı	418.292,89	Yapım Aşamasında
İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Adet Bağımsız Bölüm)	14.07.2020	4.325.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	213.000,00	Proje Aşamasında
Next Level Alışveriş Merkezi (14 Adet Bağ. Bölüm)	9.07.2020	433.660.000	19.02.2021	Yatırım Amaçlı	11.945.000,00	Kirada
Maslak Binaları (B Blok 9 Bağımsız Bölüm ve C Blok 9 Bağ. Bölüm)	9.11.2016	152.225.000	18.12.2020	Yatırım Amaçlı	6.615.000,00	Kirada
Frankfurt Ofis Binası**	23.04.2018	131.494.000	9.11.2020	Yatırım Amaçlı	60.598.000,00	Kirada
Beyoğlu Binası	9.11.2016	116.675.000	25.12.2020	Yatırım Amaçlı	10.675.000,00	Kirada
Bahçekapı Binası	13.07.2020	68.525.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	15.335.000,00	Kirada
Beyazıt Binası	10.11.2016	55.780.000	1.02.2021	Yatırım Amaçlı	8.850.000,00	Kirada
Ankara Okul Binası	14.07.2020	45.000.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.000.000,00	Kirada
Şanlıurfa Otel Binası	10.07.2020	40.330.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.820.000,00	Kirada
Bahçekapı Postane Cad. Binası	10.11.2016	39.070.000	1.02.2021	Yatırım Amaçlı	6.285.000,00	Kirada
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	10.11.2016	39.350.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	6.070.000,00	Kirada
Beşiktaş Binası	13.07.2020	36.500.000	30.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.000.000,00	Kirada
Kadıköy Rıhtım Binası	8.11.2016	36.100.000	18.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.180.000,00	Kirada
Cağaloğlu Binası	10.11.2016	31.255.000	1.02.2021	Yatırım Amaçlı	8.690.000,00	2 bodrum, zemin ve 1. katı kirada ve aynı zamanda Cağaloğlu/İstanbul 1 projesi (28 parsel) kapsamında üst katlar otel olarak değerlendirilmektedir.

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Levent Mah. Gonca Sok. No: 13  
 (Etilak Pasajı) Kat: Beşiktaş/İST.  
 Büyük Mükellefler V.D. 994 010 4594



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

Galatasaray Binası	8.07.2020	29.265.500	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.660.500,00	Kirada
Yenişehir Binası	9.07.2020	27.245.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	4.795.000,00	Kirada
Mecidiyeköy Binası	10.11.2016	26.100.000	18.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.570.000,00	Kirada
Çınarlı/İzmir Binası	13.07.2020	20.500.000	24.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.825.000,00	Kirada
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	10.11.2016	20.168.250	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.018.250,00	Kirada
Göztepe Binası	10.07.2020	20.000.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.910.000,00	Kirada
Kızılay Binası	9.07.2020	19.775.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	3.275.000,00	2 Bodrum, Zemin, 1 ve 2. Katları Kirada ve Üst Katları Tadilat Aşamasında
Bornova Binası	13.07.2020	19.005.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	4.165.000,00	Kirada
Antalya Binası	13.07.2020	18.380.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.650.000,00	Kirada
Erzurum Binası	10.07.2020	17.300.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	2.150.000,00	Kirada
Adakale Binaları	9.07.2020	16.940.000	28.12.2020	Yatırım Amaçlı	316.000,00	Kirada
Cebeci Binası	9.07.2020	14.055.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.155.000,00	Bodrum, Zemin ve 1. Katları Kirada ve Üst Katları Proje Aşamasında
Şehremini Binası	13.07.2020	12.600.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	600.000,00	Kirada
Yenişehir İhlamur Sokak Binası	9.07.2020	12.000.000	23.12.2020	Yatırım Amaçlı	250.000,00	2 Bodrum ve Zemin Katları Kirada ve Üst Katları Proje Aşamasında
Tünel Binası	8.07.2020	4.600.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	150.000,00	Kirada
Karamürsel Binası	10.07.2020	4.000.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	1.000.000,00	Kirada
Çankaya/Ankara Binası (3 Adet Bağımsız Bölüm)	20.03.2018	3.800.000	24.12.2020	Yatırım Amaçlı	650.000,00	Kirada
Bayraklı Arsası (1140 Ada 4 Parsel ve 1140 Ada 8 Parsel)	10.07.2020	565.355.000	22.12.2020	Yatırım Amaçlı	55.355.000,00	Proje Aşamasında

**ZİRAAT YATIRIM**

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

130



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

Levent Arsası	13.07.2020	287.600.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	22.600.000,00	Proje Aşamasında
Kocaeli - Kartepe Natamam Otel	9.07.2020	30.500.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	500.000,00	Proje Geliştirilebilmesi İçin Dava Aşamasında
Altunizade Arsası	14.07.2020	14.050.000	21.12.2020	Yatırım Amaçlı	950.000,00	Proje Aşamasında
Sarajevo Binası***	22.06.2020	161.715.177	31.12.2020	Yatırım Amaçlı		Kirada

\*Değer Artış ve Azalış Tutarlarında 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihlerindeki ekspertiz değerleri arasındaki fark tutarı esas alınmıştır.

\*\*Frankfurt için ekspertiz Raporu imza tarihi olan 9.12.2020 kuru olan 9,46 esas alınarak hesaplanmıştır.

\*\*\*Saray Bosna için 35.170.000 KM 31.12.2020 TCMB kuru olan 4,5981 esas alınarak 161.715.177 TL olarak hesaplanmıştır.

### Stokların Gerçeğe Uygun Değeri Hakkında Bilgi (31.12.2020)

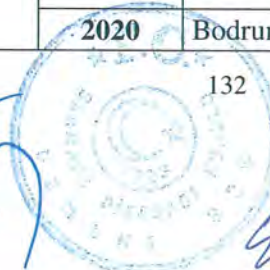
Cinsi	EDİNME TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	EKSPERTİZ TARİHİ	SINIFLANDIRILMASI (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Pırlanta Sitesi	10.07.2020	47.800.000	21.12.2020	Stok	-3.620.000	Satış Aşamasında
Rota Mavi	16.06.2020	47.475.000	21.12.2020	Stok	-109.975	Satış Aşamasında
<b>Toplam</b>		<b>95.275.000</b>			<b>-3.729.975</b>	

Şirket'in işbu izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla duran varlıkları için değerlendirme hizmeti alınan şirketlere dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME KURULUŞLARI		
Adı		TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adresi		Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul
Değerlemeye Konu Varlıklar	2018	Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Kozyatağı Binası Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)
	2020	Maslak Binaları Kadıköy Rıhtım Binası Mecidiyeköy Binası Efes-Konak/İzmir Projesi



<b>Adı</b>		<b>Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
<b>Adresi</b>		Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldız Sok. 1/10 Çankaya-ANKARA
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2018</b>	Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Yenimahalle/Ankara Projesi Çankaya/Ankara Projesi Kayaşehir/İstanbul Alışveriş Merkezi İUFM
	<b>2019</b>	Yenimahalle/Ankara Projesi Çankaya/Ankara Projesi Karaköy/İstanbul Projesi
	<b>2020</b>	Yenimahalle/Ankara Projesi Çankaya/Ankara Projesi
<b>Adı</b>		<b>Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
<b>Adresi</b>		Sancak Mahallesi 507. Sokak Tekno Plaza Apt. No: 14/16 Kat:4 No: 13-14-15-16 Çankaya/Ankara
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2020</b>	Kızılay Binası Beşiktaş Binası Antalya Binası Cebeci Binası Bornova Binası Çınarlı/İzmir Binası Tünel Binası Yenişehir İhlamur Sokak Binası Yenişehir Binası Adakale Binaları Levent Arsası Altunizade Arsası Bayraklı Arsası Ankara Okul Binası Next Level AVM Fethiye Binası
<b>Adı</b>		<b>Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
<b>Adresi</b>		Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı Yelken Plaza No:139 Kat:6 No:25 Çankaya/Ankara
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2019</b>	Bodrum/Muğla Binası Silivri Herdem Yaşam Köyü Projesi
	<b>2020</b>	Bodrum/Muğla Binası



<b>Adı</b>		<b>Eksptur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
<b>Adresi</b>		Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi No:44 Niş İstanbul Residence D Blok D:175 Bahçelievler/İstanbul
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2020</b>	Beşiktaş Binası Galatasaray Binası Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi Erzurum Binası Şehremini Binası Tünel Binası Taksim/İstanbul Binası İstanbul Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm) Göztepe Binası Karaköy/İstanbul Projesi Cağaloğlu/İstanbul Projesi Karamürsel Binası Şanlıurfa Otel Binası Kartepe Natamam Otel Bahçekapı Binası Pırlanta Sitesi Burhaniye/İstanbul Projesi Rota Mavi Sitesi
<b>Adı</b>		<b>Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
<b>Adresi</b>		Küçükbakkalköy Mah. Dilek Sabancı Cad.Tasarım Kent Sitesi No:19 villa no:D1 Ataşehir/İstanbul
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2018</b>	İUFM Beyoğlu Binası
	<b>2019</b>	İUFM Beyoğlu Binası
	<b>2020</b>	Alsancak/İzmir Projesi Erenköy/İstanbul Projesi Efes Konak/İzmir Projesi Kahramanmaraş Projesi Karabağlar/İzmir Projesi

**ZİRAAT YATIRIM**  
**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Levent Mah. Conca Sok. No: 2  
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İ.  
Büyük Mükellefler V.D. 938 610 4594



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



<b>Adı</b>		<b>Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
<b>Adresi</b>		<b>Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi No:20 Ofisim İstanbul B Blok Ofis No:33-34-35-37 Maltepe/İstanbul</b>
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2019</b>	Beşiktaş Binası Galatasaray Binası Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi Erzurum Binası Şehremini Binası Tünel Binası Taksim/İstanbul Binası İstanbul Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm) Göztepe Binası Karaköy/İstanbul Projesi Cağaloğlu/İstanbul Projesi Karamürsel Binası Şanlıurfa Otel Binası Kartepe Natamam Otel Bahçekapı Binası Pırlanta Sitesi Kızılay Binası Antalya Binası Cebeci Binası Bornova Binası Çınarlı/İzmir Binası Yenişehir İhlamur Sokak Binası Yenişehir Binası Adakale Binaları Levent Arsası Altunizade Arsası Bayraklı Arsası Ankara Okul Binası Next Level AVM
	<b>2020</b>	İUFM Beyoğlu Binası
<b>Adı</b>		<b>DÜZEY Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>
<b>Adresi</b>		<b>Fenerbahçe Mahallesi Bağdat Caddesi Çınar Apartmanı No:144 Kat.1 D.3 Kadıköy/İstanbul</b>
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2019</b>	Kozyatağı Binası Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)
	<b>2020</b>	Kozyatağı Binası Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

<b>Adı</b>		<b>AÇI Gayrimenkul Değerleme A.Ş</b>
<b>Adresi</b>		Oğuzlar Mahallesi 1379 Sokak Ema İş Merkezi No:19/5-6 Çankaya/Ankara
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2020</b>	Bahçekapı Postane Cad. Binası Beyazıt Binası Cağaloğlu Binası
<b>Adı</b>		<b>Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b>
<b>Adresi</b>		Atatürk Mahallesi Meriç Caddesi no:5 Turkuaz Plaza kat:4 D:46-47-48-49-50 Ataşehir/ İstanbul
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2018</b>	Bahçekapı Postane Cad. Binası Beyazıt Binası Cağaloğlu Binası Alsancak/İzmir Projesi Erenköy/İstanbul Projesi Efes Konak/İzmir Projesi Kahramanmaraş Projesi Karabağlar/İzmir Projesi
	<b>2019</b>	Bahçekapı Postane Cad. Binası Beyazıt Binası Cağaloğlu Binası Alsancak/İzmir Projesi Erenköy/İstanbul Projesi Efes Konak/İzmir Projesi Kahramanmaraş Projesi Karabağlar/İzmir Projesi
<b>Adı</b>		<b>DIETER EIMERMACHER</b>
<b>Adresi</b>		Bockenheimer Landdstrabe 17-19 -60325 Frankfurt am Main
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2018- 2020</b>	Frankfurt Ofis Binası
<b>Adı</b>		<b>JELENA OBRADOVIĆ BALAVAC</b>
<b>Adresi</b>		
<b>Değerlemeye Konu Varlıklar</b>	<b>2019- 2020</b>	Sarajevo Binası

**ZİRAAT YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yeni Mah. Genca Sok. No:22  
Etiler (Masaj) Kat: 1 Beşiktaş/İzmir  
Mükellefler V.D. 998 010 2394



**Ziraat GYO**

Ortaklıktan daha fazla

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



