

Taşınmazın aynı sermaye olarak Şirketimize devri öncesi Ziraat Bankası tarafından röleve ve restitüsyon projesi hazırlanmış olup, projeler Koruma Kurulu tarafından uygun bulunmuştur. Binaının kullanılabilmesi için tadilat/restorasyon projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Kocaeli / Kartepe Natamam Otel

Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Uzunbey Kumlaçiftliği Mahallesi, 3629 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 9.781,33 metrekaredir. Arsanın 56500/77000 hissesi Ziraat GYO'ya aittir. Söz konusu gayrimenkul Dumlupınar Mah. Afacan Sokak, No:10 Kartepe/Kocaeli adresinde yer almaktadır.

Kartepe natamam otel binasının 15 Ekim 2019 tarihli Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 30.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Kocaeli Kartepe Otel Binası'nın değeri KDV hariç 30.500.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Toplu yapı niteliğindeki taşınmaz üzerinde otel nitelikli kat irtifaklı yapı ile diğer maliklere ait rezidans bloklarından oluşmaktadır. Gayrimenkulde proje geliştirilmesinin önünde ciddi bir engel olan "toplu yapı niteliği ve toplam 172 malikten oluşan mülkiyet durumunun oluşturduğu sorunu aşmak adına" Kocaeli 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2021/ 343 E. Sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

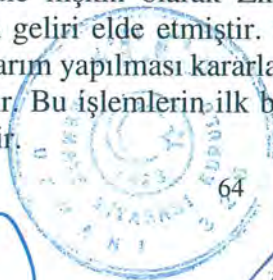
Kadıköy Osmanağa /İstanbul Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 374 metrekare olan arsa üzerindedir. Söz konusu gayrimenkul Osmanağa Mah., Söğütluçeşme Cad., No: 3 Kadıköy/İstanbul adresinde yer almaktadır. Osmanağa binasının yakın çevresinde Eminönü Karaköy İskelesi, Tarihi Edebiyat ve Sanat Kütüphanesi, Kadıköy 32 Nolu Aile Sağlığı Merkezi bulunmakta olup, batı cephesi boğaz hattı ve Marmara Denizi'dir.

Söz konusu gayrimenkulün 19 Ekim 2019 tarihli Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre değeri 28.213.000 TL olarak belirlenmiş olup, Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre taşınmazın belirlenen değeri KDV hariç 30.000.000 TL'dir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkule ilişkin olarak Ziraat Bankası'dan 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 66.000 TL ATM kira geliri elde etmiştir. Taşınmaz üzerinde çelik takviyeli statik iyileştirme, tadilat, bakım ve onarım yapılması kararlaştırılmış olup, bu işlemlerin ilk basamağı olan söküm işlerine başlanmıştır. Bu işlemlerin ilk basamağı olan söküm işleri tamamlanmış olup, imalatlar devam etmektedir.

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



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

Efes - Konak/İzmir Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada, 14 parsel kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 624 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Akdeniz Mahallesi, Haliz Ziya Bulvarı No:76 ve 1354. Sokak 2/1 Konak/İzmir adresinde yer almaktadır.

Efes - Konak/İzmir Projesi'nin yer aldığı imar parseli üzerinde yapılaşma koşullarına göre konut, çarşı, büro, iş hanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel, motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir. Halit Ziya Bulvarı cephesinden Bitişik Nizam – 8 katlı, 1354.sokak cephesinden Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma hakkı vardır. Söz konusu mülk Tescilli Eski Eser karşısında olduğundan dolayı her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K.) izin alınmak zorundadır.

Söz konusu gayrimenkulün 19 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 11.700.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat GYO söz konusu gayrimenkulü 28 Mart 2018 tarihinde 11.601.000 TL bedel ile satın almıştır.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Efes-Konak/İzmir projesinin değeri KDV hariç 17.800.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Efes - Konak/İzmir Projesi mevcut haliyle 14 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup gayrimenkul üzerinde bodrum, zemin ve batar katların kısmi alanının şube hizmet alanı, kalan alanda 45 odalı, 81 yataklı 2 bağımsız bölümlü otel projesi geliştirilmiştir. Proje tamamlanma tarihi 31 Ekim 2021'dir.

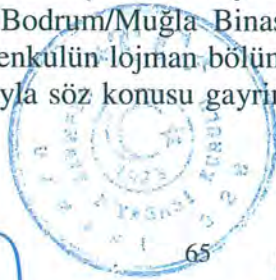
Bodrum/Muğla Binası

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 parselinde kayıtlı, "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün arsasının yüzölçümü 417,89 metrekaredir. Çarşı Mahallesi, 6. Sokak, No:2/A adresinde yer alan eski banka binası (Ziraat Bankası Bodrum Şubesi) ve No:2/1,2 adresinde yer alan lojman binasından oluşan gayrimenkul, ticaret ve turizm merkezinin içinde yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün 29 Mart 2019 tarihinde Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 11.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat GYO 12 Haziran 2019 tarihinde anılan binayı Ziraat Bankası'ndan satın almıştır.

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Bodrum/Muğla Binası'nın değeri KDV hariç 13.000.000 TL'dir. Ziraat GYO, ilgili gayrimenkulün lojman bölümünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla söz konusu gayrimenkulden 27.255 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLEME 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.

Yenimahalle / Ankara Projesi

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.885 metrekaredir.

Söz konusu gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve arsa üzerinde Yenimahalle / Ankara Projesi geliştirilmiştir. Proje; bodrum, zemin ve 4 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 5.413 m² inşaat alanına sahiptir. Projede zemin katın bir bölümü kreş, kalan alanlar konut olarak tasarlanmıştır. İnşaat yüklenicisi Birinci İnşaat Mühendislik Temizlik Gıda Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. olup, inşaat devam etmektedir. Proje ilerleme oranı %21,65 seviyesindedir.

Söz konusu gayrimenkulün 14 Mayıs 2018 tarihinde bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri 7.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat GYO söz konusu gayrimenkulü 13 Haziran 2018 tarihinde 7.000.000 TL bedel ile satın almıştır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Yenimahalle/Ankara Projesi'nin değeri KDV hariç 12.960.000 TL'dir. Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin 31.12.2020 itibariyle %21,65'i tamamlanmıştır. Projenin 19.08.2021 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır.

Kahramanmaraş Projesi

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 699,67 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul İsmetpaşa Mah. 36016 Sokak No:1 ve 36018 Sokak, No: 2A Dulkadiroğlu / Kahramanmaraş adresinde yer almaktadır.

Söz konusu proje; 2 bodrum, zemin, asma ve 4 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 3.075 m² inşaat alanına sahiptir. Bodrum katlar kullanıcı ortak hacimleri, zemin, asma ve birinci katlar Ziraat Finans Grubu alanları, diğer katlar ise ofislerden oluşan bağımsız bölümler olarak projelendirilmiştir. 12.11.2019 tarihinde, Mülazımoğlu İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre Kahramanmaraş Projesi yüklenicisi olarak belirlenmiştir. Projenin inşaatı devam etmekte olup, proje ilerleme oranı %42,65 seviyesindedir.

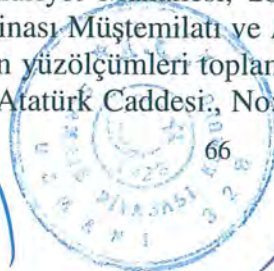
Söz konusu gayrimenkulün 21 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan raporuna göre gerçeğe uygun değeri 4.000.000 TL olup, Ziraat GYO, söz konusu gayrimenkulü 10 Nisan 2018 tarihinde 3.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Kahramanmaraş projesinin değeri KDV hariç 11.140.000 TL'dir.

Fethiye/ Muğla Binası

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada, 23, 25 ve 26 parselde kayıtlı, "Rekreasyon Alanı", "Lojman Binası Müstemilatı ve Arsası" ve "Tek Katlı Hizmet Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkullerin yüzölçümleri toplamı 1.590,31 metrekare olup, söz konusu gayrimenkul Cumhuriyet Mah., Atatürk Caddesi., No:15 (281 Ada 26 Parsel/Hizmet Binası),

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



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

No:15A (281 Ada 25 Parsel/Lojman Binası) Fethiye/Muğla adresinde yer almaktadır. Söz konusu mevcut binalar yıkım aşamasında olup, gayrimenkuller üzerinde işyeri ve konaklama tesisi projesi geliştirilmektedir.

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Ekim 2020 tarihli değerleme raporuna göre Fethiye/Muğla Binası'nın değeri KDV hariç 9.954.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Değerleme Gerektiren İşlemler başlıklı 34/g maddesinde hükmü gereği, söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 itibarıyla değerlemesi yaptırılmamıştır.

Burhaniye /İstanbul Projesi

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 26 parselde kayıtlı, gayrimenkulün yüzölçümü 1.548,87 metrekaredir.

12 Ağustos 2020 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, gayrimenkul üzerinde 13 konut ve 3 dükkân olmak üzere toplam 16 bağımsız bölümden oluşan proje geliştirilmiştir. Projede yer alan, 4 konut ve 1 dükkân Şirket'e ait olup, proje ilerleme oranı %46,5 seviyesindedir. Tahmini proje tamamlanma tarihi 4 Mayıs 2022'dir.

24 Mart 2020 tarihinde Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 8.300.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat GYO tarafından 343/492 hissesi 11 Ağustos 2020 tarihinde 5.576.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre Burhaniye/ İstanbul Projesinin değeri KDV hariç 6.204.675 TL'dir.

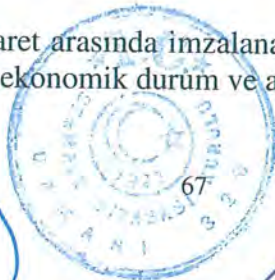
Herdem – Silivri / İstanbul Yaşam Köyü Projesi

Herdem – Silivri / İstanbul Yaşam Köyü Projesi; İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m² olan arsa üzerinde sağlıklı yaşam köyü konsepti ile yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilmiştir. Proje; zemin kat ve bir normal katlı binalardan oluşmakta olup, toplam 43.252 m² inşaat alanına sahiptir. Projede, 22.200,55 m² inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün kira ve işletme geliri sağlanmak üzere Ziraat GYO tarafından 73.677.000 TL'ye satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir. Proje ilerleme oranı %71,11 seviyesindedir.

Şirket söz konusu gayrimenkulü yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş.'ye 22.05.2020 tarihinden geçerli olmak üzere 10 yıllığına kiralamıştır.

Şirket ile kiracı Makro İnşaat Ticaret arasında imzalanan sözleşmeye ek olarak; COVID -19 Pandemisi nedeniyle oluşan sosyo ekonomik durum ve ayrıca uygulanan tedbirler kapsamında

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 Değer Yatırım
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kiracının ticari faaliyetlerinin olumsuz şekilde etkilenmesi nedeniyle kira ödemelerinin ertelenmesine ilişkin 21.05.2020 tarihinde ek protokol yapılmıştır. Bu kapsamda;

- 22.05.2020 tarihinde ödenecek kira 22.08.2020 tarihinde ödenecek 4. Ay Kirasına eklenerek;
- 22.06.2020 tarihinde ödenecek kira 22.09.2020 tarihinde ödenecek 5. Ay Kirasına eklenerek;

22.07.2020 tarihinde ödenecek kira da 22.10.2020 tarihinde ödenecek 6. Ay Kirasına eklenerek ödenmesine karar verilmiş ve söz konusu ödemeler belirtilen vadelerde tahsil edilmiştir.

Kayaşehir/ İstanbul Alışveriş Merkezi Projesi

İstanbul Alışveriş Merkezi projesi; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, 458 ada 24 parselde kayıtlı yüzölçümü 12.027,72 m² olan arsa üzerinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) tarafından geliştirilen konut, 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 m² inşaat alanına sahip olan projede, brüt 27.700 m² alanlı ve 19.110,99 m² inşaat alanına sahip 76 adet bağımsız bölümden oluşan Palladium Kayaşehir Alışveriş Merkezi için Ziraat GYO ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) arasında 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve 195.000.000 TL bedelle satın alınmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir. Proje ilerleme oranı (kaba inşaat) %87,86 seviyesindedir.



Rota Mavi Sitesi

Rota Mavi Kartal Sitesi projesinin yapı kullanım izin belgesi 29.05.2020 tarihinde alınmış, Şirket'e ait 140 adet bağımsız bölümün tapu devirleri 16.06.2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde eksik ve kusurlu imalatların tamamlanması ile ilgili olarak Şirket ile Metreküp Mimarlık Yapı İnşaat Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 13.10.2020 tarihinde Anahtar Teslim Götürü Bedelli Tadilat ve Bakım, Onarım İş sözleşmesi imzalanmış olup, işin süresi 140 gündür. Rota Mavi Sitesinin tamamlanma derecesi Nisan 2021 tarihi itibarıyla %95 olup, işin kabulü yapılacaktır.

Söz konusu iş kapsamında; dış cephe işleri, peyzaj işleri, bağımsız bölümlerde basit bakım onarım olarak sıva, boya tamiratları, elektrik ve mekanik basit bakım onarım işleri yapılmış olup, işin geçici kabule hazır olduğu yüklenici tarafından belirtilmiştir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Mülkiyeti Şirket'e ait; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 Ada, 4 ve 8 no'lu parsellerde kayıtlı gayrimenkulde proje geliştirilmesi planlanmaktadır. İzmir'in gelişmekte

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Levazım 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.

olan ticari merkezi Bayraklı'da önemli iş ve alışveriş merkezleri yakınında yer alan projenin kat karşılığı, gelir paylaşımı veya kendi kaynaklarımızla inşaa edilmesi yöntemlerinden biri ile gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda, kompleks niteliği taşıyacak projenin fiziki ve mali boyutu ile yaklaşık maliyet ve gelirlerin hesaplanması amacıyla mimari avan projesi hazırlanmıştır.

Projeye 2022 yılında başlanacağı öngörülmektedir. Proje finansmanının, 2021 yılsonunda tamamlanacak ve 2022 yılı ortalarında kira geliri elde edilmeye başlanacak olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nden kazanılacak fon ile ayrıca diğer kira gelirleri, gayrimenkul satış gelirleri, banka kredisi ve / veya halka arzdan elde edilecek nakit girişi ile sağlanması planlanmıştır.

Öte yandan;

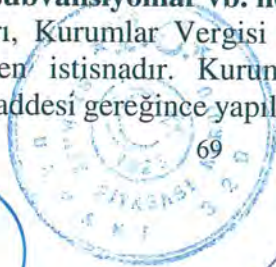
Devam eden diğer projelere ilişkin öngörülen fon kaynakları aşağıda belirtilmiştir.

	Proje Adı	Fon Kaynağı
1	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	Özkaynak , Kısa vadeli TL kredi ve Halka Arzdan edinilecek fon
2	Karaköy/İstanbul Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan edinilecek fon
3	Cağaloğlu/İstanbul Projesi	Özkaynak, Halka Arzdan edinilecek fon
4	Erenköy/İstanbul Projesi	Özkaynak, Halka Arzdan edinilecek fon
5	Alsancak/İzmir Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan edinilecek fon
6	Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi	Özkaynak, Halka Arzdan edinilecek fon
7	Efes-Konak/İzmir Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan edinilecek fon
8	Bodrum/Muğla Binası	Özkaynak
9	Yenimahalle/Ankara Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan edinilecek fon
10	Kahramanmaraş Projesi	Kısa vadeli TL kredi, Halka Arzdan elde edilecek fon
11	Fethiye/Muğla Binası	Özkaynak
12	Silivri/İstanbul Herdem Yaşam Köyü	Kısa vadeli TL kredi

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi 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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mh. Gonca Sok. No: 3
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 098 010 4594



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

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.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

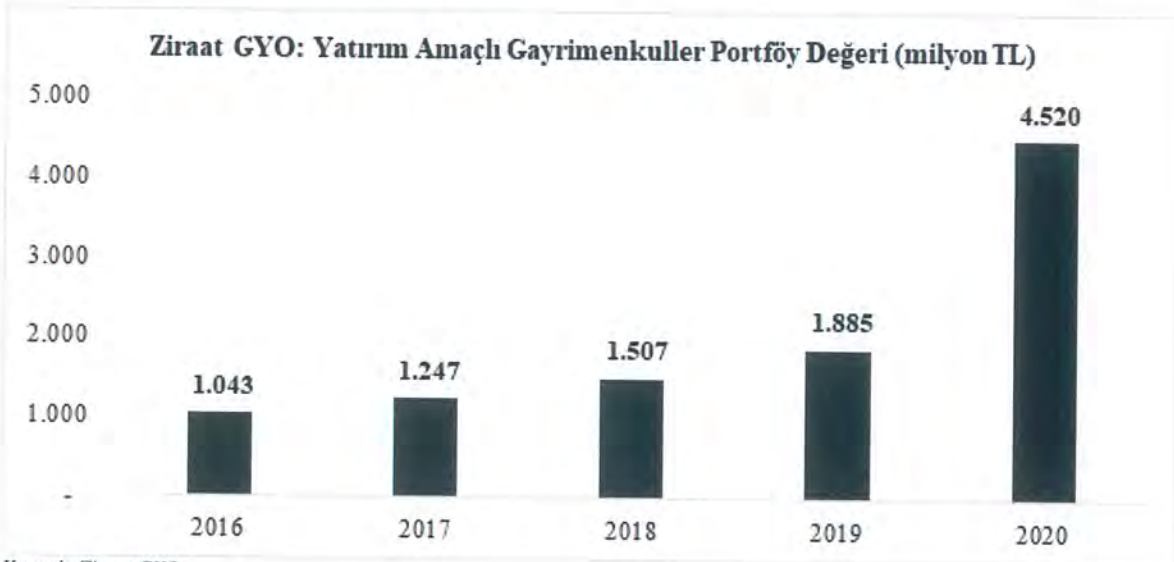
7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi uyarınca; Ziraat GYO, 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 kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

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

Ziraat GYO tüm gayrimenkul portföyünü "yatırım amaçlı gayrimenkuller" ve "stoklar" altında takip etmektedir.

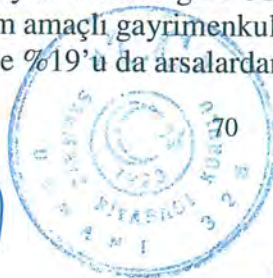
Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide olmayan verilere göre Ziraat GYO'nun kuruluşundan 31.12.2020 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yıl bazında yaşanan değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.



Kaynak: Ziraat GYO

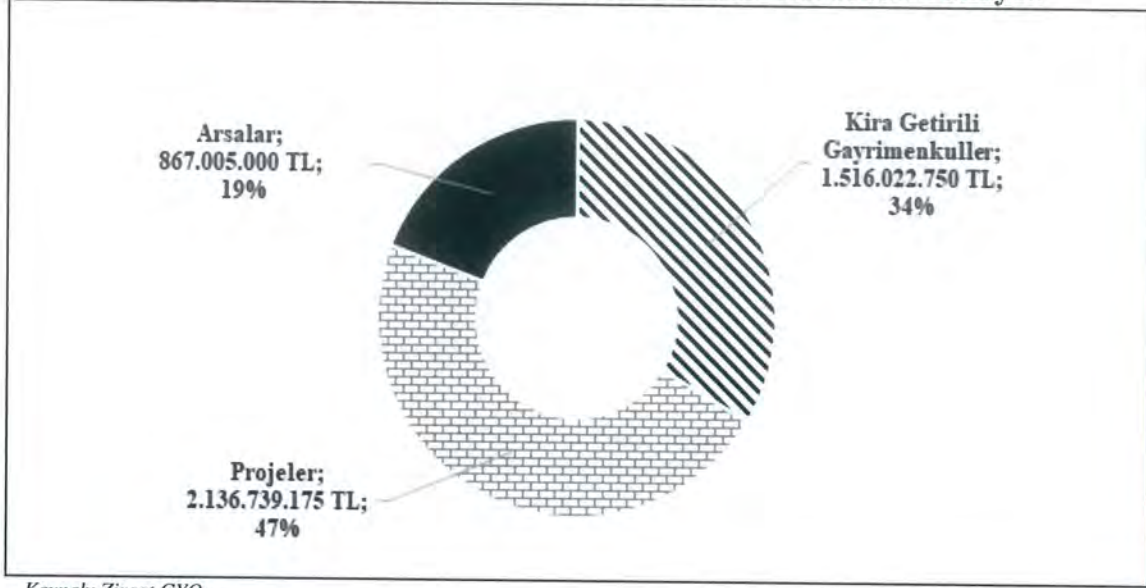
Ziraat GYO'nun konsolide olmayan verilere göre 31.12.2020 tarihi itibarıyla yaklaşık 4.520 milyon TL değerinde olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %47'si projelerden, %34'ü kira getirili gayrimenkullerden ve %19'u da arsalardan oluşmaktadır.

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



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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kırılımı-Konsolide Olmayan



Kaynak: Ziraat GYO

Kira Getirili Gayrimenkuller-Konsolide Olmayan	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam YAG Portföy Payı (%)
Next Level AVM	19.02.2021	433.660.000	9,6%
Maslak Binası	18.12.2020	152.225.000	3,4%
Frankfurt Binası	09.11.2020	131.494.000	2,9%
Beyoğlu Binası	25.12.2020	116.675.000	2,6%
Bahçekapı Binası	21.12.2020	68.525.000	1,5%
Beyazıt Binası	01.02.2021	55.780.000	1,2%
Ankara Okul Binası	23.12.2020	45.000.000	1,0%
Şanlıurfa Otel Binası	21.12.2020	40.330.000	0,9%
Bahçekapı Postane Binası	01.02.2021	39.070.000	0,9%
Aksaray Turgut Özal Millet Cad. Binası	21.12.2020	39.350.000	0,9%
Beşiktaş Binası	30.12.2020	36.500.000	0,8%
Kadıköy Rıhtım Binası	18.12.2020	36.100.000	0,8%
Cağaloğlu Binası	01.02.2021	31.255.000	0,7%
Galatasaray Binası	21.12.2020	29.265.500	0,6%
Yenişehir Binası	23.12.2020	27.245.000	0,6%
Mecidiyeköy Binası	18.12.2020	26.100.000	0,6%
Çınarlı Binası	24.12.2020	20.500.000	0,5%
Aksaray Cerrahpaşa Binası	21.12.2020	20.168.250	0,4%
Göztepe Binası	21.12.2020	20.000.000	0,4%
Kızılay Binası	23.12.2020	19.775.000	0,4%
Bornova Binası	21.12.2020	19.005.000	0,4%
Antalya Binası	23.12.2020	18.380.000	0,4%
Erzurum Binası	21.12.2020	17.300.000	0,4%
Adakale Binaları	28.12.2020	16.940.000	0,4%

71

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 33
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 928 010 4594



Ziraat GYO
Ortaklıktan dolayı ayrılarak
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Cebeci Binası	23.12.2020	14.055.000	0,3%
Şehremini Binası	21.12.2020	12.600.000	0,3%
Yenişehir İhlamur Sok. Binası	23.12.2020	12.000.000	0,3%
Tünel Binası	21.12.2020	4.600.000	0,1%
İstanbul- Bayrampaşa Konut	21.12.2020	4.325.000	0,1%
Karamürsel Binası	21.12.2020	4.000.000	0,1%
Ankara Çankaya Binası	24.12.2020	3.800.000	0,1%
Toplam Kira Getirili Gayrimenkuller		1.516.022.750	33,5%

Projeler-Konsolide Olmayan	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam YAG Portföy Payı (%)
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	05.02.2021	1.752.640.000	38,8%
Karaköy/İstanbul Projesi	23.12.2020	78.065.000	1,7%
Cağaloğlu/İstanbul Projesi	21.12.2020	54.450.000	1,2%
Erenköy/İstanbul Projesi	23.12.2020	40.970.000	0,9%
Taksim/İstanbul Binası	21.12.2020	36.270.000	0,8%
Alsancak/İzmir Projesi	23.12.2020	30.800.000	0,7%
Kartepe Natamam Otel Projesi	21.12.2020	30.500.000	0,7%
Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi	23.12.2020	30.000.000	0,7%
Efes-Konak/İzmir Projesi	23.12.2020	17.800.000	0,4%
Bodrum/Muğla Binası	21.12.2020	13.000.000	0,3%
Yenimahalle/Ankara Projesi	24.12.2020	12.960.000	0,3%
Karabağlar/İzmir Projesi	13.12.2020	12.000.000	0,3%
Kahramanmaraş Projesi	23.12.2020	11.140.000	0,2%
Fethiye/ Muğla Binası	15.10.2020	9.939.500	0,2%
Burhaniye/İstanbul Projesi	25.12.2020	6.204.675	0,1%
Toplam Projeler		2.136.739.175	47,3%

Arsalar- Konsolide Olmayan	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam YAG Portföy Payı (%)
Bayraklı Arsaları	22.12.2020	565.355.000	12,5%
Levent Arsası	21.12.2020	287.600.000	6,4%
Altunizade Arsası	21.12.2020	14.050.000	0,3%
Toplam Arsalar		867.005.000	19,2%

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER TOPLAMI (TL)-Konsolide olmayan	4.519.766.925
---	----------------------

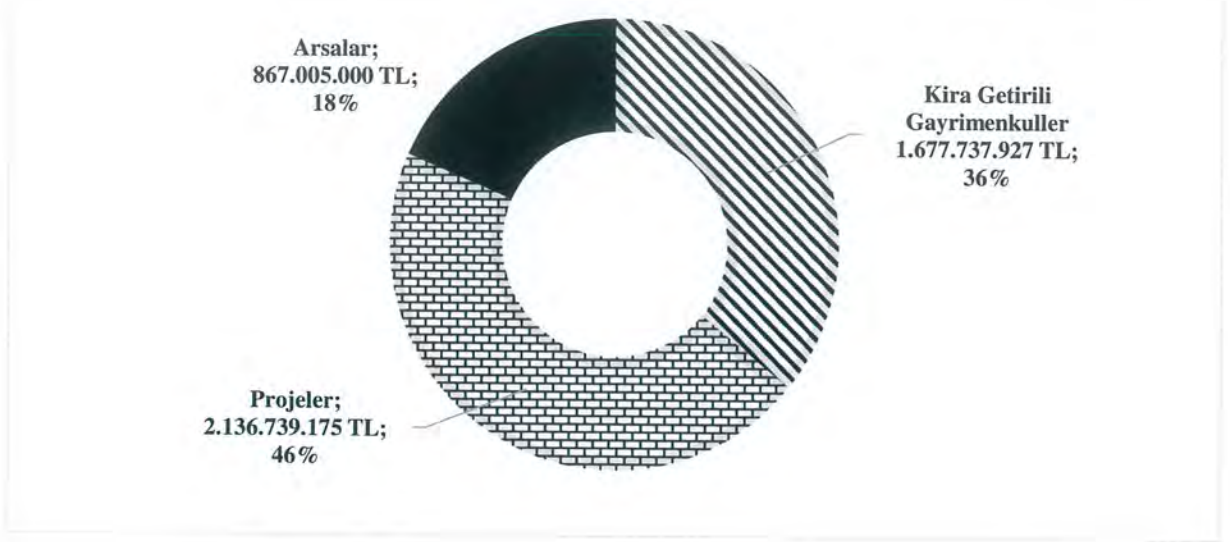
Ziraat GYO'nun 31.12.2020 tarihi itibarıyla konsolide verilerine göre yaklaşık 4.681 milyon TL değerinde olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün %46'sı projelerden, %36'sı kira getirili gayrimenkullerden ve %18'i de arsalardan oluşmaktadır.

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.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kırılımı-Konsolide



Kira Getirili Gayrimenkuller-Konsolide	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam YAG Portföy Payı (%)
Next Level AVM	19.02.2021	433.660.000	9,26%
Maslak Binası	18.12.2020	152.225.000	3,25%
Frankfurt Binası	09.11.2020	131.494.000	2,81%
Beyoğlu Binası	25.12.2020	116.675.000	2,49%
Bahçekapı Binası	21.12.2020	68.525.000	1,46%
Beyazıt Binası	01.02.2021	55.780.000	1,19%
Ankara Okul Binası	23.12.2020	45.000.000	0,96%
Şanlıurfa Otel Binası	21.12.2020	40.330.000	0,86%
Bahçekapı Postane Binası	01.02.2021	39.070.000	0,83%
Aksaray Turgut Özal Millet Cad. Binası	21.12.2020	39.350.000	0,84%
Beşiktaş Binası	30.12.2020	36.500.000	0,78%
Kadıköy Rıhtım Binası	18.12.2020	36.100.000	0,77%
Cağaloğlu Binası	01.02.2021	31.255.000	0,67%
Galatasaray Binası	21.12.2020	29.265.500	0,63%
Yenişehir Binası	23.12.2020	27.245.000	0,58%
Mecidiyeköy Binası	18.12.2020	26.100.000	0,56%
Çınarlı Binası	24.12.2020	20.500.000	0,44%
Aksaray Cerrahpaşa Binası	21.12.2020	20.168.250	0,43%
Göztepe Binası	21.12.2020	20.000.000	0,43%
Kızılay Binası	23.12.2020	19.775.000	0,42%
Bornova Binası	21.12.2020	19.005.000	0,41%

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 048 4594



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

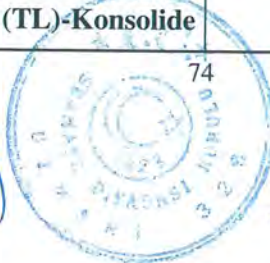
Antalya Binası	23.12.2020	18.380.000	039%
Erzurum Binası	21.12.2020	17.300.000	0,37%
Adakale Binaları	28.12.2020	16.940.000	0,36%
Cebeci Binası	23.12.2020	14.055.000	0,30%
Şehremini Binası	21.12.2020	12.600.000	0,27%
Yenişehir İhlamur Sok. Binası	23.12.2020	12.000.000	0,26%
Tünel Binası	21.12.2020	4.600.000	0,10%
İstanbul- Bayrampaşa Konut	21.12.2020	4.325.000	0,09%
Karamürsel Binası	21.12.2020	4.000.000	0,09%
Ankara Çankaya Binası	24.12.2020	3.800.000	0,08%
Sarajevo Binası	31.12.2020	161.715.177	3,45%
Toplam Kira Getirili Gayrimenkuller		1.677.737.927	35,84%

Projeler-Konsolide	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam YAG Portföy Payı (%)
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	05.02.2021	1.752.640.000	37,44%
Karaköy/İstanbul Projesi	23.12.2020	78.065.000	1,67%
Cağaloğlu/İstanbul Projesi	21.12.2020	54.450.000	1,16%
Erenköy/İstanbul Projesi	23.12.2020	40.970.000	0,88%
Taksim/İstanbul Binası	21.12.2020	36.270.000	0,77%
Alsancak/İzmir Projesi	23.12.2020	30.800.000	0,66%
Kartepe Natamam Otel Projesi	21.12.2020	30.500.000	0,65%
Kadıköy Osmanağa/İstanbul Projesi	23.12.2020	30.000.000	0,64%
Efes-Konak/İzmir Projesi	23.12.2020	17.800.000	0,38%
Bodrum/Muğla Binası	21.12.2020	13.000.000	0,28%
Yenimahalle/Ankara Projesi	24.12.2020	12.960.000	0,28%
Karabağlar/İzmir Projesi	13.12.2020	12.000.000	0,26%
Kahramanmaraş Projesi	23.12.2020	11.140.000	0,24%
Fethiye/ Muğla Binası	15.10.2020	9.939.500	0,21%
Burhaniye/İstanbul Projesi	25.12.2020	6.204.675	0,13%
Toplam Projeler		2.136.739.175	45,64%

Arsalar-Konsolide	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam YAG Portföy Payı (%)
Bayraklı Arsaları	22.12.2020	565.355.000	12,08%
Levent Arsası	21.12.2020	287.600.000	6,14%
Altunizade Arsası	21.12.2020	14.050.000	0,30%
Toplam Arsalar		867.005.000	18,52%

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER TOPLAMI (TL)-Konsolide	4.681.482.102
---	----------------------

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 33
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 098 010 4594



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

Şirket'in kira getirili gayrimenkulleri hakkında bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Next Level Alışveriş Merkezi

Next Level Alışveriş Merkezi- Çankaya/ANKARA	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	19.02.2021
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi 27457 ada 4 parsel c blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 3C/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
TESPİT EDİLEN DEĞER	433.660.000 TL (KDV hariç)

Next Level Alışveriş Merkezi, yüzölçümü 19.590 m² olan arsa üzerinde, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada, 4 parselde kayıtlı olup, 93020/195900 hisseli C blokta konumlu 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



Next Level Alışveriş Merkezi, 9 Temmuz 2020 tarihinde 421.715.000 TL değerle, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Ziraat GYO'ya devredilmiştir.

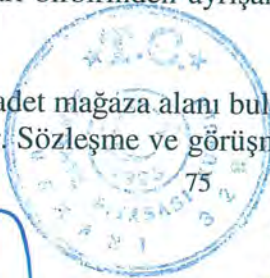
Söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının yer aldığı, ilçenin merkezi lokasyonlarından. Yakın çevresinde Armada AVM, AŞTİ ve Söğütözü Metro İstasyonu gibi kamusal alanlar bulunmaktadır.

Ziraat GYO portföyünde yer alan Next Level AVM'nin kiralama dâhil her türlü işlemlerinin yönetimi Şirketin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi tarafından gerçekleştirilmekte olup, bu hususta Şirket'in bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile 01.09.2020 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşme kapsamında, Ziraat İşletme Yönetimi; alt kiracılardan elde ettiği kiralama gelirlerinden, AVM için yapılan ortak giderler ile kendi genel yönetim giderlerini düşerek AVM'nin net gelirini hesaplamakta ve net gelir üzerinden kira bedelini yıllık olarak Şirket'e ödemektedir.

Kiralama sözleşmeleri ve kiracı ilişkilerinde sektörel farklılıkların ve faaliyet çeşitliliklerinin göz önünde bulundurulması gerekliliğine uygun olarak, Next Level AVM'de faaliyet gösteren marka karmasının en ideal şekilde oluşturulması amaçlanmıştır. Bu kapsamda, Next Level AVM'de yeme-içme mekânları, giyim mağazaları, sinema, kozmetik, parfümeri, kırtasiye mağazaları vb. gibi faaliyet alanları birbirinden ayrılan mağazalar aynı ticari alanda faaliyet göstermektedir.

Next Level AVM'de, toplam 117 adet mağaza alanı bulunmakta olup, 2020 yılı sonu itibarıyla 85 mağaza faaliyet göstermektedir. Sözleşme ve görüşme aşamasında olan 11 mağaza ile kısa

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 098 010 4594



Ziraat GYO
Ortaklıktan da İhtisazlı
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.