

ZİRAAT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

A.Ş.

HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN DENETİM KOMİTESİ RAPORU

EYLÜL 2021

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 No'lu Pay Tebliği'nin 33. maddesi uyarınca hazırlanmış olup, sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin değerlendirmeleri içermektedir.

Raporun Konusu ve Gerekçesi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi uyarınca, sermaye artırımından elde edilen fonun, Şirketimiz tarafından hazırlanan "Halka Arz İzahnamesi"nde belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlamasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir.

Bu kapsamda, işbu rapor halka arzdan elde edilen fonun Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 25.02.2021 tarih ve 83/6 sayılı kararı ile onaylanan fonun kullanım yerlerine ilişkin raporda belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına dair değerlendirmeleri içerecek şekilde Denetim Komitesi tarafından hazırlanmış olan ikinci rapordur.

Ortaklık Hakkında Bilgiler:

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Ziraat GYO" ya da "Şirket"); Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu ("SPK") 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 1 Kasım 2016 tarihinde kurulmuştur.

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

Şirketin Ticaret Unvanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Numarası	54300-5
Merkez Adresi	Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy/İSTANBUL
Telefon No	216 369 77 72-73
Faks No	216 369 77 74
Şirket İnternet Sitesi	www.ziraatgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ziraatgyo.com.tr

Açıklamalar:

Şirketimizin 7.000.000.000,-TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde mevcut 3.520.215.000,-TL tutarındaki çıkarılmış sermayesi, halka arz edilmek suretiyle 1.173.405.000,-TL artırılarak 4.693.620.000,-TL'ye yükseltilmiştir. Şirketimiz paylarının 28-29-30 Nisan 2021 tarihlerinde 1,60 TL sabit fiyatla talep toplanarak gerçekleştirilen halka arzında sermaye artırımını yoluyla ihraç edilen 1,-TL nominal değerli 1.173.405.000 adet payın satışından brüt 1.877.448.000,-TL gelir elde edilmiş, 15.770.563,-TL olan halka arz maliyetleri sonrasında 1.861.677.437,-TL net fon girişi sağlanmıştır.

Sağlanacak fonun hedeflenen kullanım yerleri, Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nca 22.04.2021 tarihinde onaylanan Halka Arz İzahnamesi'nin 28.2 numaralı maddesi ile 23.04.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmış olan Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu'nda aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

- I. Halka arz gelirinin yaklaşık %65'i aşağıda belirtilen ve halen devam etmekte olan projelerde kullanılacaktır.
 - İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri Projesi,
 - Karaköy / İstanbul Projesi,
 - Cağaloğlu / İstanbul Projesi,
 - Erenköy / İstanbul Projesi,
 - Alsancak / İzmir Projesi,
 - Efes – Konak / İzmir Projesi,
 - Yenimahalle / Ankara Projesi,
 - Kahramanmaraş Projesi,
 - Kadıköy – Osmanağa / İstanbul Projesi
- II. Halka arz gelirinin yaklaşık %20'si Bayraklı / İzmir Arsası Projesi'nin geliştirilmesi için kullanılacaktır.
- III. Halka arz gelirinin yaklaşık %15'i ise halka arz tarihine kadar oluşacak kredi borçlarının tamamının kapatılması ve işletme sermayesinin güçlendirilmesi için kullanılacaktır.

Bu çerçevede, halka arz ile elde edilen fonun 30.09.2021 tarihi itibarıyla kullanılan ve kalan tutarları aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır:

Tablo: Fon Kullanım Detayları

FON KULLANIM YERİ	NET FON TUTARI	PLANLANAN %	GERÇEKLEŞEN TUTAR	GERÇEKLEŞEN %	KALAN BAKİYE	BAKİYE %
İFM Ziraat Kuleleri Projesi	1.210.090.334		357.781.301		838.015.840	
Karaköy/İstanbul Projesi			2.277.314			
Cağaloğlu/İstanbul Projesi			0			
Erenköy/İstanbul Projesi			917.327			
Alsancak/İzmir Projesi			1.259.813			
Efes-Konak/İzmir Projesi			3.541.712			
Yenimahalle/Ankara Projesi			5.193.827			
Kahramanmaraş Projesi			457.095			
Kadıköy/Osmanağa Projesi			646.105			
Devam Eden Projeler Toplamı			1.210.090.334			
Bayraklı Arsası Projesi/İzmir	372.335.487	20,00%	42.152	0,00%	372.293.335	20,00%
Kredi Geri Ödemesi ve İşletme Sermayesi İhtiyacı	279.251.616	15,00%	403.220.930	21,66%	-123.969.314	-6,66%
TOPLAM	1.861.677.437	100,00%	775.337.575	41,65%	1.086.339.862	58,35%

Halka arz yoluyla sermaye artırımından elde edilen fonun kullanılmasına yönelik olarak;

İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri Projesi'ne ilişkin olarak yapılan 357.781.301,-TL tutarındaki hak ediş ödemesi devam eden projeler içindeki en büyük harcama kalemini oluşturmuştur. Projenin daha önce 2021 yılı Kasım ayı sonu olarak belirlenmiş olan tamamlanma süresi, pandemi koşulları nedeniyle 2022 yılı Mart ayı sonu olarak revize edildiğinden, ödemeler zamana yayılmış ve yatırım bütçesi planlanandan düşük oranda gerçekleşmiştir.

Yenimahalle / Ankara Projesi için 5.193.827,-TL tutarında hak ediş ödemesi yapılmış, 30.09.2021 itibarıyla projedeki 42 adet bağımsız bölümden, 41 adedinin satışı gerçekleştirilmiştir.

Alsancak / İzmir Projesi'ne devam eden projeler için ayrılan fondan 1.259.813,-TL harcanmış ve hak ediş ödemeleri tamamlanmıştır. İnşaatı tamamlanan bina, iskân sürecinin ardından kiralama işlemleri başlatılacaktır.

Kahramanmaraş Projesi'ne ilişkin 457.095,-TL tutarında hak ediş ödemesi yapılmış, projede yer alan 12 adet ofis ünitesi Ekim 2021 itibarıyla satışa sunulmuştur.

Cağaloğlu / İstanbul Projesi'ne ilişkin Koruma Bölge Kurulu'ndan uygunluk alınarak, taşınmazın mahzen kısmında İstanbul Arkeoloji Müze Müdürlüğü denetiminde kazıya başlanılmıştır. Ayrıca, trafo yeri tahsisine ilişkin süreç devam etmekte olup, bu proje için ayrılan yatırım bütçesinden henüz kullanım yapılmamıştır.

Şirket'in İFM'den sonra en büyük projesi olan Bayraklı / İzmir Arsası Projesi'ne ilişkin mimari ön proje çalışmaları tamamlanmış olup, uygulama projesi aşamasına geçilmesi için Belediye tarafından yapılacak imar uygulaması beklenmektedir. Bu kapsamda, söz konusu proje için bütçelenen kaynaktan kayda değer bir harcama yapılmamıştır.

Finansal borçların kapatılması için halka arzdan ayrılan fonun tamamı ve halka arzdan sağlanan kaynak içerisinde kullanılan ilave fon ile Şirketin 403.220.930,-TL tutarındaki kredi borcunun tamamı kapatılmıştır.

Halka arzdan edinilen fonun 1.086.339.862,- TL tutarındaki %58,35'lik kısmı Eylül 2021 sonu itibarıyla henüz kullanılmamıştır, İlerleyen süreçte fon kullanım raporunda belirlenmiş olan projeler çerçevesinde kaynağın amacına uygun olarak kullanımına devam edilecektir. Bununla beraber, kullanılmayan fonlar; getirili yatırım araçlarında değerlendirilmek suretiyle Şirketimiz karlılığına ve nakit akışına olumlu katkı sağlamaktadır.

Sonuç:

Şirket'in halka arz ile sermaye artırımından elde ettiği fon belirtilen amaçlara uygun olarak kullanılmakta olup, fonun henüz kullanılmayan kısmı vadeli mevduat hesaplarında değerlendirilmektedir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla halka arzdan edinilen fondan toplam 91.974.004,-TL faiz geliri elde edilmiştir. Ayrıca, Şirketin 403.220.930,-TL'lik finansal borcu ödenmiştir. Bakiye fon tutarı ise yüksek getirili yatırım araçlarında değerlendirilmeye devam edilecektir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,