



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

Yatırımcı Sunumu
Şubat 2022



Ortaklık ve Sermaye Yapısı (31.12.2021)

Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84%
Halka Arz Yatırımcısı	B	889.029.831	18,94%
Toplam		4.693.620.000	100,00%

A: Bağımsız üyeler dışındaki Yönetim Kurulu üyelerini seçme hakkı vardır.

B: A ile birlikte bağımsız Yönetim Kurulu üyelerini seçme hakkı vardır.

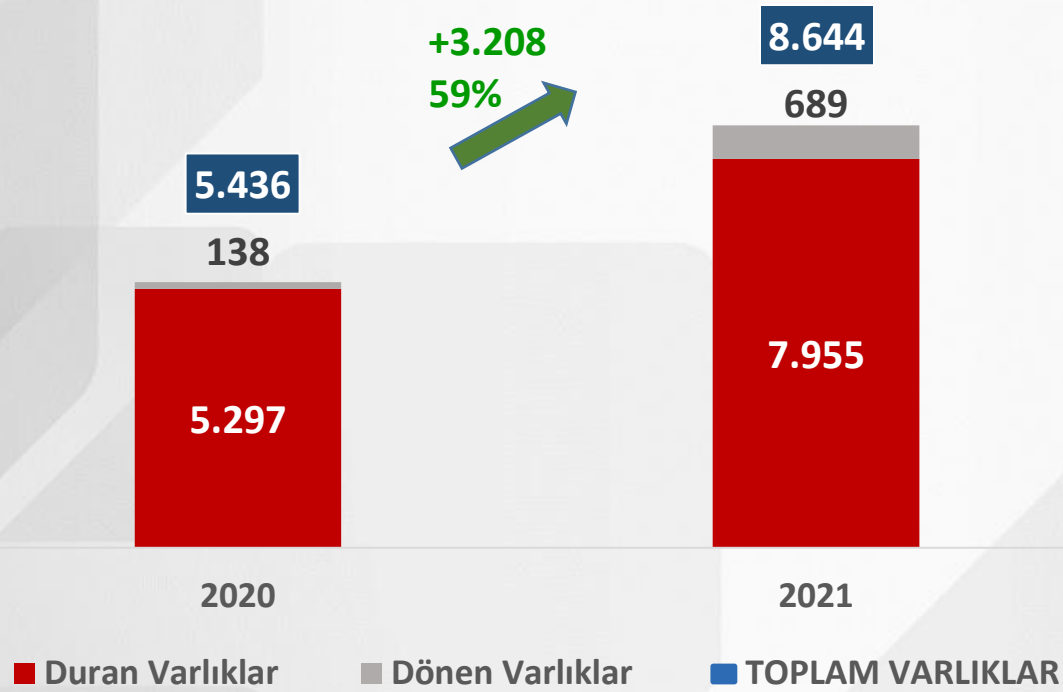
Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim

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

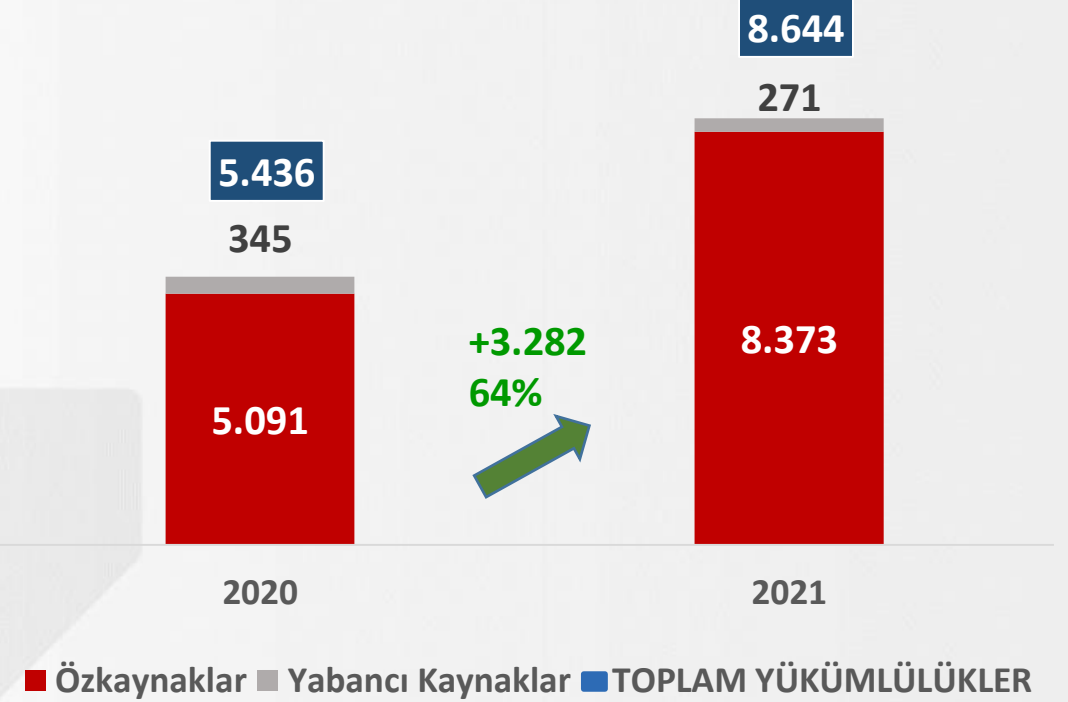
Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Genel Müdür	04.12.2019	Devam Ediyor
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam Ediyor
Atakan BEKTAŞ	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam Ediyor

Finansal Bilgiler

Varlıklar (Milyon TL)



Yükümlülükler (Milyon TL)



Finansal Bilgiler - Varlıklar

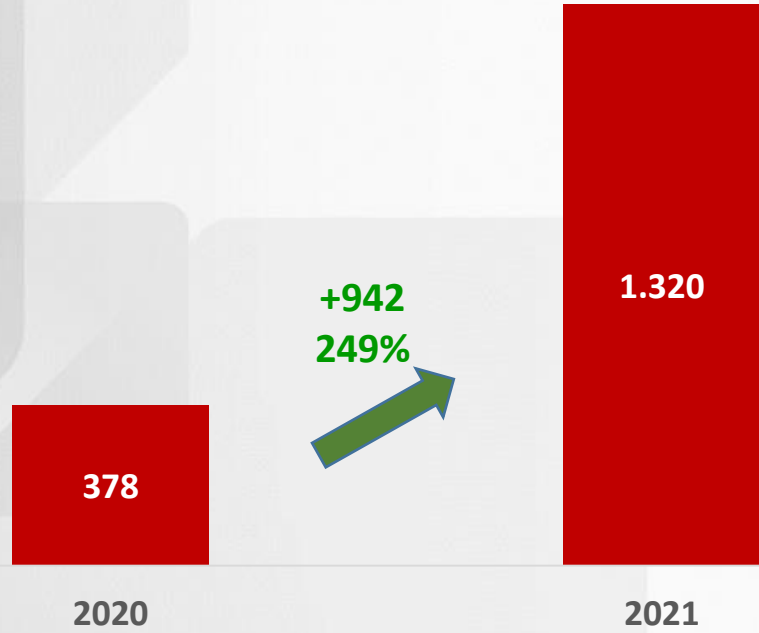
VARLIKLAR (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2021
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	30.497	607.345
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	2.939	4.405
<i>Stoklar</i>	91.339	46.009
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	1.909	4.875
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	11.729	26.712
Toplam Dönen Varlıklar	138.414	689.347
<i>Ticari ve Diğer Alacaklar</i>	2.232	653
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i>	115.371	119.622
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	4.681.482	7.144.690
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	717	10.701
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	385.549	399.496
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	1.773	0
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	110.366	279.389
Toplam Duran Varlıklar	5.297.489	7.954.551
TOPLAM VARLIKLAR	5.435.903	8.643.897

Finansal Bilgiler - Yüklülükler

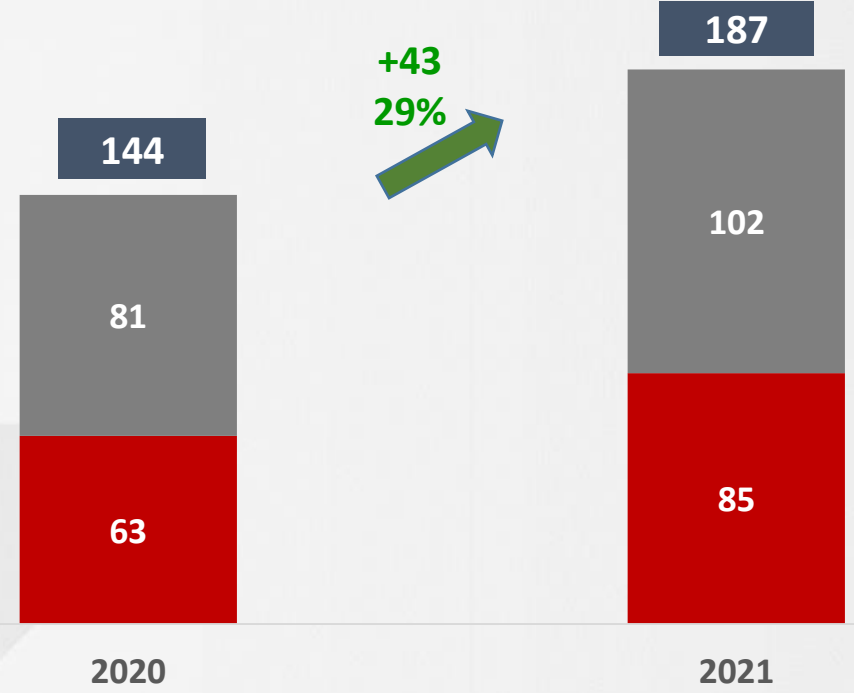
YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2021
<i>Borçlanmalar</i>	201.481	3.562
<i>Ticari ve Diğer Borçlar</i>	61.497	216.077
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	35.750	9.840
<i>Karşılıklar</i>	10.307	170
<i>Diğer Yüklülükler</i>	36.311	41.637
Toplam Yüklülükler	345.346	271.286
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	3.520.215	4.693.620
<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	5.586	890.360
<i>Diğer Kar Yedekleri</i>	23.074	133.784
<i>Paylara İlişkin Primler</i>	658.136	1.335.832
<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	505.783	0
<i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>	377.764	1.320.242
Özkaynaklar	5.090.558	8.372.611
TOPLAM KAYNAKLAR	5.435.903	8.643.897

Dönem Kârı – Satış ve Kira Geliri

Dönem Net Kârı
(Milyon TL)



Yıllık Kira Geliri ve Satış Hasılatı
(Milyon TL)

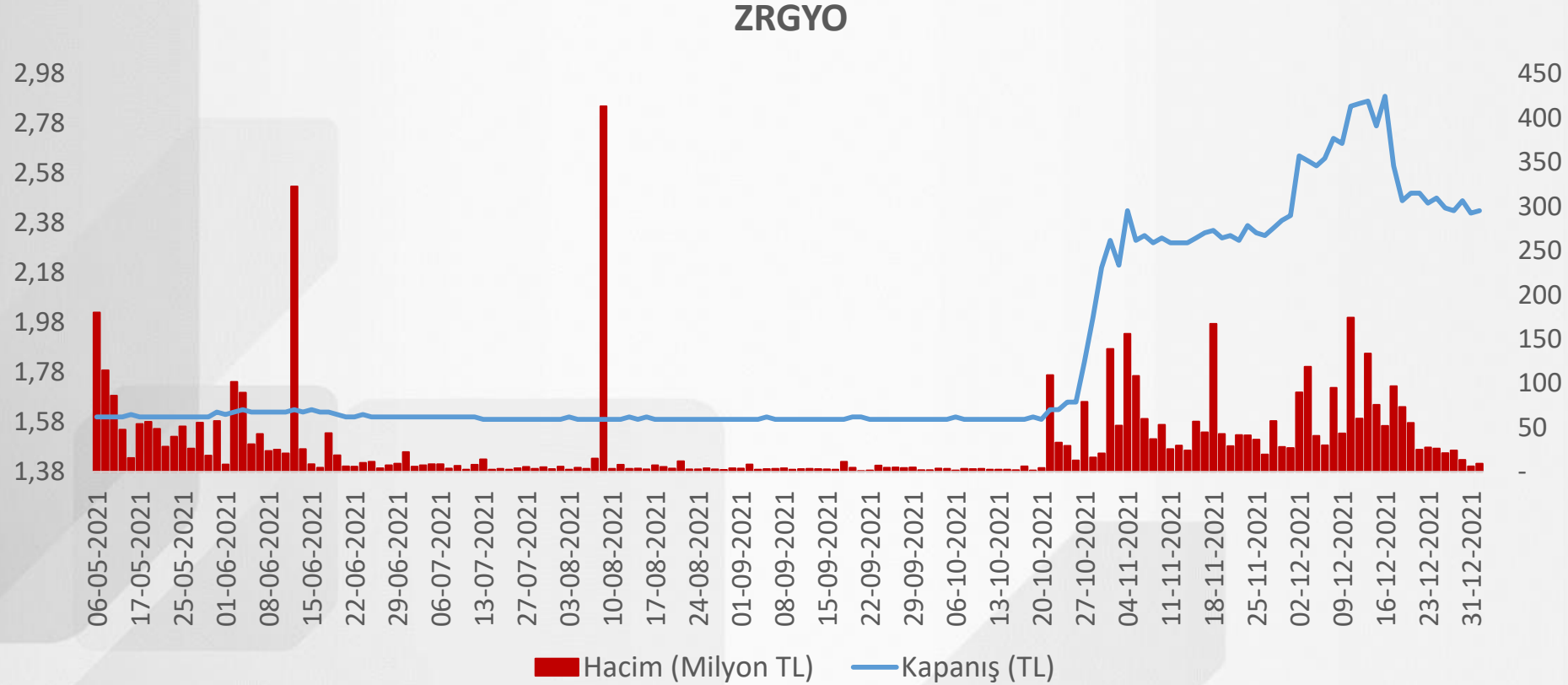


■ Kira Geliri ■ Satış Hasılatı

Finansal Bilgiler – Gelir Tablosu

GELİR TABLOSU (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2021
<i>Hasılat</i>	144.637	186.801
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	80.027	95.440
Brüt Kar	64.610	91.361
<i>Genel Yönetim Giderleri (-)</i>	18.262	38.161
<i>Pazarlama Giderleri (-)</i>	2.399	7.017
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	320.547	1.067.568
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</i>	10.661	1.160
Esas Faaliyet Karı	353.837	1.112.590
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	1.885	0
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar</i>	310	411
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	356.032	1.113.001
<i>Finansman Gelirleri</i>	25.122	215.982
<i>Finansman Giderleri (-)</i>	3.114	6.968
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	378.040	1.322.015
<i>Dönem Vergi Gideri (-)</i>	153	0
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri/ Gideri</i>	-123	-1.773
Dönem Karı	377.764	1.320.242

Hisse Performansı (31.12.2021)



	06.05.2021	31.12.2021	Değişim
XU100	1.428	1.858	30%
XGMYO	571	721	26%
ZRGYO	1,6	2,43	52%

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izleme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle;

2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın **en az %10'unun,**

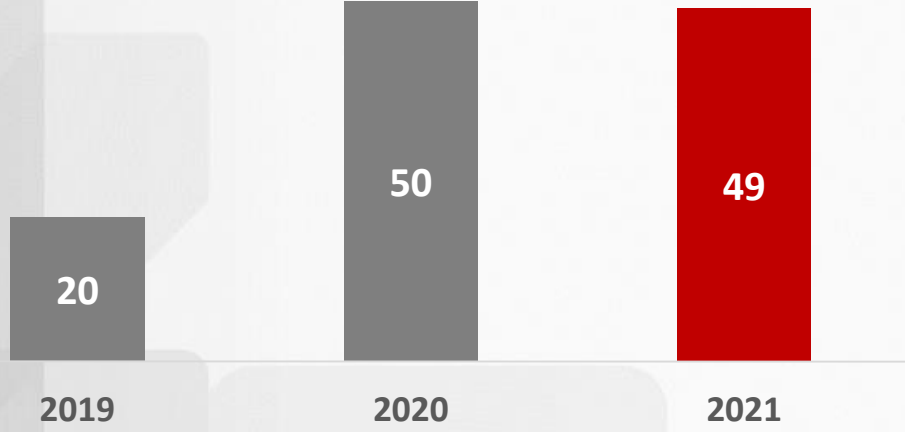
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın **en az %30'unun,**

bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

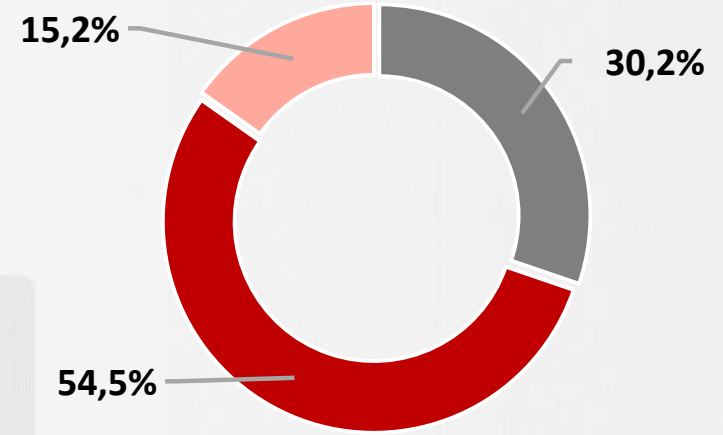
PORTFÖYÜMÜZ

Portföy Bilgileri

Lokasyon Bazında Gayrimenkul Adedi

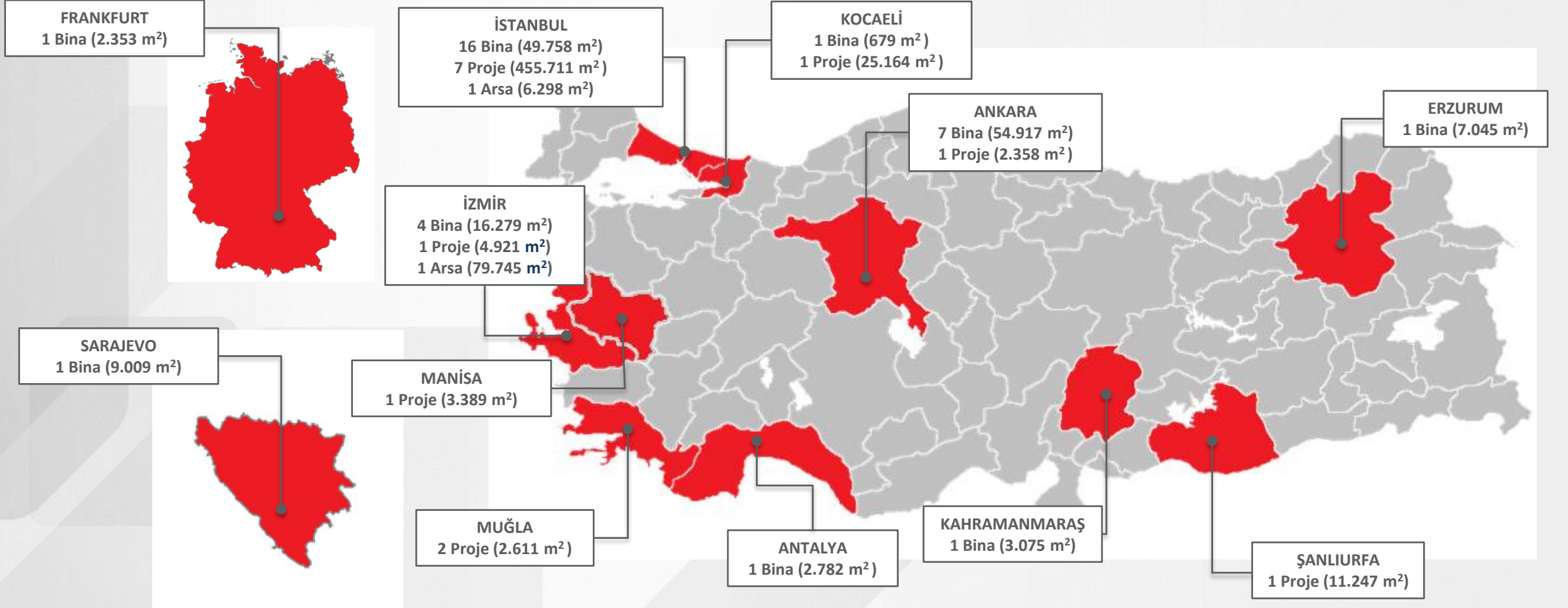


Gayrimenkul Portföyü (Milyon TL)



■ Kira Getirili Gayrimenkuller ■ Devam Eden Projeler ■ Arsalar

Portföy Coğrafi Dağılım



12
Farklı
Şehirde



33
Bina

14
Proje

2
Arsa

Kira Getirili Gayrimenkullerimiz

Bina Adı	2020 Yıl	2021 Yıl	Artış
	Sonu Değeri (Milyon TL)	Sonu Değeri (Milyon TL)	Oranı (%)
1 Next Level AVM	434	470	8%
2 Saraybosna Binası	162	267	68%
3 Frankfurt Ofis Binası	132	210	59%
4 Maslak Binaları	152	173	14%
5 Beyoğlu Binası	117	158	35%
6 Bahçekapı Binası	69	81	18%
7 Bahçekapı Postane Binası	39	65	66%
8 Aksaray Binası (Millet Cd.)	39	64	61%
9 Beyazıt Binası	56	63	13%
10 Ankara Okul Binası	45	56	23%
11 Taksim	36	43	19%
12 Beşiktaş Binası	37	40	9%
13 Kadıköy Rihtım Binası	36	40	10%
14 Cağaloğlu Binası	31	37	17%
15 Alsancak Binası	31	34	12%
16 Yenişehir Binası	27	34	25%
17 Galatasaray Binası	29	33	13%

Bina Adı	2020 Yıl	2021 Yıl	Artış
	Sonu Değeri (Milyon TL)	Sonu Değeri (Milyon TL)	Oranı (%)
18 Mecidiyeköy Binası	26	30	15%
19 Cerrahpaşa Binası	20	30	51%
20 Göztepe Binası	20	24	22%
21 Kızılay Binası	20	24	19%
22 Bornova Binası	19	24	25%
23 İzmir Çınarlı Binası	21	22	7%
24 Antalya Binası	18	21	14%
25 Erzurum Binası	17	20	17%
26 Adakale Binaları	17	20	18%
27 K.maraş Binası	11	17	53%
28 İhlamur Sok. Binası	12	16	29%
29 Karabağlar Binası	12	16	33%
30 Şehremini Binası	13	15	17%
31 Tünel Binası	5	6	24%
32 Karamürsel Binası	4	5	15%
33 Çankaya Binası	4	5	33%
TOPLAM	1.709	2.161	26%

Projelerimiz – Arsalarımız

Proje Adı	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	2021 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Artış Oranı (%)
1 İstanbul Finans Merkezi	1.753	3.450	97%
2 Karaköy	78	95	22%
3 Cağaloğlu Tarihi Bina	54	62	13%
4 Şanlıurfa	40	53	31%
5 Erenköy	41	52	26%
6 Efes	18	47	164%
7 Kadıköy- Osmanağa	30	35	17%
8 Kartepe Natamam Otel	31	33	7%
9 Altunizade	14	18	27%
10 Cebeci	14	17	21%
11 Bodrum	13	15	15%
12 Fethiye	10	13	27%
13 Bayrampaşa	4	5	21%
14 Saruhanlı	-	4	-
TOPLAM	2.100	3.897	86%

Arsa Adı	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	2021 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Artış Oranı (%)
1 Bayraklı	565	679	20%
2 Levent	288	408	42%
TOPLAM	853	1.088	28%

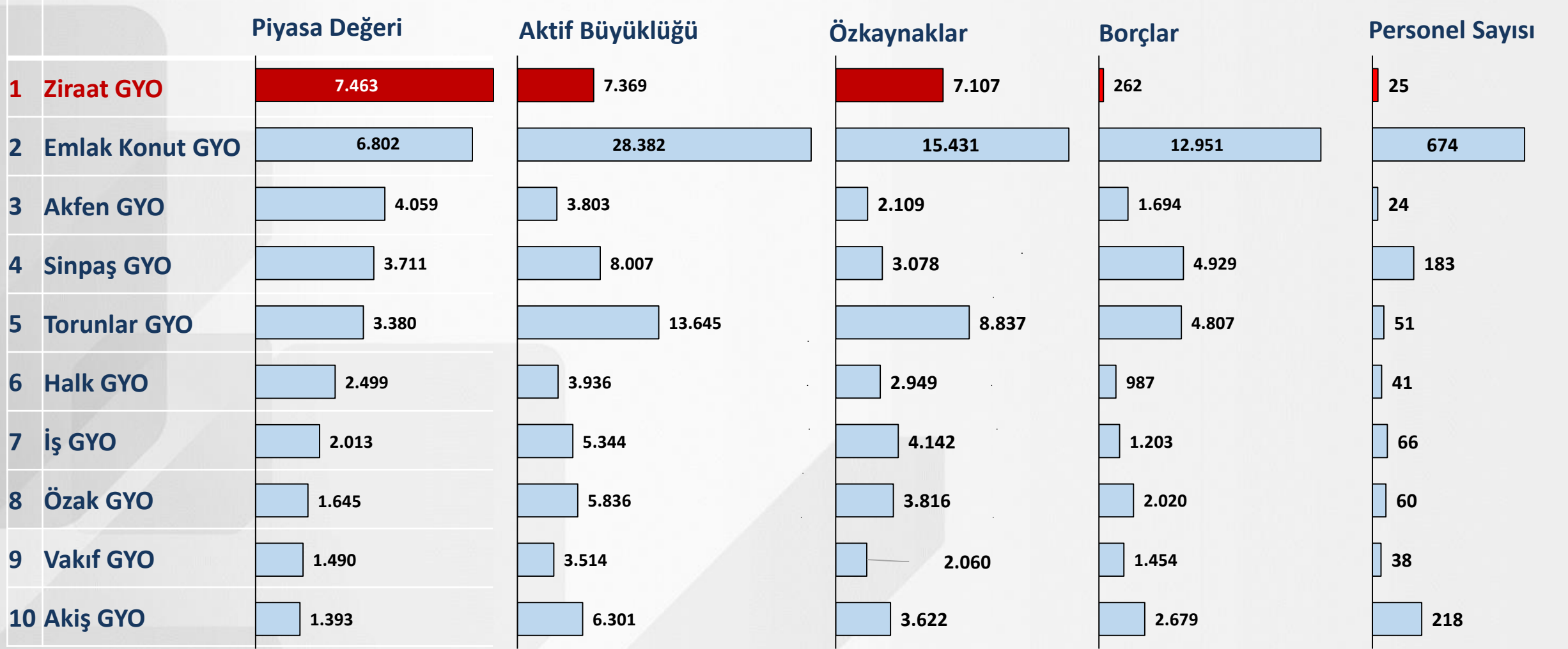
PORTFÖY TOPLAMI

	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	2021 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Artış Oranı (%)
Kira Getirili Gayrimenkuller	1.709	2.161	26%
Devam Eden Projeler	2.100	3.897	86%
Arsalar	853	1.088	28%
TOPLAM	4.662	7.146	53%

İştiraklerimiz

İştirak	Kuruluş / Edinim Yılı ve Pay Oranı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Portföy Değeri
Ziraat İşletme Yönetimi	2019 100%	Gayrimenkul işletme ve kiralama, proje geliştirme	5.000.000 TL	470.430.000 TL
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	2019 50%	Gayrimenkul proje geliştirme ve yatırım	32.000.000 TL	300.000.000 TL
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o.	2020 100%	Gayrimenkul proje geliştirme, yatırım ve kiralama	34.931.112 KM (264.676.529 TL)	35.180.000 KM (266.562.378 TL)
TOO Ziraat GYO Kazakistan	2021 100%	Gayrimenkul edinme, proje geliştirme, satış, kiralama	10.000 USD 4.371.770 KZT 135.000 TL	10.000 USD 4.371.770 KZT 135.000 TL

GYO Sektör Sıralaması



HALKA ARZ

Halka Arz Bilgileri

Halka Arz Büyüklüğü

Halka Arz Miktarı	1.173.405.000 TL (nominal)
Halka Arz Fiyatı	1.60 TL
Halka Arzdan Elde Edilen Gelir	1.877.448.000 TL
Halka Arz Oranı	%25
Gelen Talep Tutarı	5.000.311.275 TL (2,7 kat)
Talep Karşılanma Oranı	%38

Gerçekleşen Tahsisat Oranları

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	%68
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar	%25
Ziraat Finans Grubu Çalışanları	%7

Fiili Dolaşımdaki Pay (31.12.2021)

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (A)	%15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (B)	%65,84
Halka Açıklık Oranı	%18,94

TAMAMLANAN PROJELERİMİZ

Tamamlanan Projelerimiz – 1

Ankara/Yenimahalle Projesi

ÖNCESİ



Edinim Tarihi	13.06.2018
Edinim Değeri	7.000.000, -TL
Arsa Alanı	2.885 m ²
Toplam İnşaat Alanı	5.414 m ²
Niteliği	Konut Projesi
Toplam Ekspertiz Bedeli (06.07.2021)	19.534.350, -TL

Proje kapsamında yer alan tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

SONRASI



Tamamlanan Projelerimiz– 2

İzmir/Karabağlar Projesi

ÖNCESİ



Edinim Tarihi	28.03.2018
Edinim Değeri	4.800.000,- TL
Arsa Alanı	676 m ²
Toplam İnşaat Alanı	2.259 m ²
Niteliği	Ofis ve İşyeri
2021 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	16.000.000,-TL

Zemin, asma ve 1. kat şube hizmet alanı olarak Ziraat Bankası'na, 2. kat ise Ziraat Katılım Bankası'na Mayıs 2021 itibarıyla kiraya verilmiştir.

SONRASI



Tamamlanan Projelerimiz– 3

İzmir/Alsancak Projesi

ÖNCESİ

SONRASI

Edinim Tarihi	31.12.2017
Edinim Değeri	16.323.000,- TL
Arsa Alanı	395 m ²
Toplam İnşaat Alanı	3.014 m ²
Niteliği	Ofis ve Konaklama
2021 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	34.400.000,- TL

İnşaat tamamlanmış ve Yapı Kullanım İzin Belgesi 30.12.2021 tarihinde alınmış olup, Ziraat Bankası ile kiralama süreci yürütülmektedir.

Tamamlanan Projelerimiz– 4

Kahramanmaraş Projesi

ÖNCESİ



Edinim Tarihi	10.04.2018
Edinim Değeri	3.500.000,- TL
Arsa Alanı	700 m ²
Toplam İnşaat Alanı	3.075 m ²
Niteliği	Ofis ve İşyeri
2021 Yıl Sonu	17.090.000,-TL
Ekspertiz Değeri	

Projede yer alan 12 adet ofis ünitesi Ekim 2021 itibarıyla satışa sunulmuş olup, şube hizmet alanı olarak kiralanacak bölümün tadilat çalışmaları devam etmektedir.

SONRASI



Tamamlanan Projelerimiz– 5

Kartal Rota Mavi/İstanbul Projesi

ÖNCESİ



Edinim Tarihi	17.08.2017
Edinim Değeri	62.739.602, -TL
Arsa Alanı	5.801 m ²
Toplam İnşaat Alanı	5.414 m ²
Niteliği	Konut + Ticari
Toplam Ekspertiz Bedeli	68.420.959, -TL

Proje kapsamında yer alan Şirketimize ait 135 konut ve 5 dükkandan oluşan toplam 140 bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

SONRASI



SATIŞI TAMAMLANAN GAYRİMENKULLERİMİZ

Satışı Tamamlanan Gayrimenkullerimiz

Rota Mavi



Yenimahalle



Pırlanta



Proje Adı	Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	2020 Yılı Satış Adedi	2021 Yılı Satış Adedi
Rota Mavi Sitesi	140	44	96
Yenimahalle Projesi	42	-	42
Pırlanta Sitesi*	70	58	3

* Pırlanta Sitesi'nde bulunan konutların tamamı ile 1 adet dükkan satılmış olup, kalan 8 adet dükkanın satış süreci devam etmektedir.

DEVAM EDEN PROJELERİMİZ

Devam Eden Projelerimiz – 1



İstanbul Finans Merkezi Projesi

Edinim Tarihi	8.11.2016
Edinim Değeri	643.000.000 TL
Arsa Alanı	27.195 m ²
Toplam İnşaat Alanı	431.041 m ²
Niteliği	Ofis ve İşyeri Projesi
Proje Geliştirme Maliyeti	1.049.290.935 TL + 108.654.212 EUR
Tahmini Bitiş Tarihi	31.03.2022
İlerleme Oranı	71,60%
2021 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	3.450.057.000 TL

Projenin kaba inşaatı tamamlanmıştır.

Podyum ve Kule 2 cephe panel montajı devam etmektedir. Kule 1 cephe panel montajı tamamlanmıştır.

Devam Eden Projelerimiz – 2



Karaköy/İstanbul Projesi

Edinim Tarihi	8.07.2020
Edinim Değeri	60.490.000,- TL
Arsa Alanı	624 m ²
Toplam İnşaat Alanı	4.025 m ²
Niteliği	Ofis Projesi
2021 Yıl Sonu	95.355.000,-TL
Ekspertiz Değeri	

Zemin güçlendirme işleri tamamlanmış ve ek binanın cepheleri askıya alınmış halde, Şirketimize aynı sermaye olarak devredilmiştir.

Tarihi binanın kuzey ve batı cephelerinde cephe askı sistemi imalatları tamamlanmıştır. Ek bina betonarme imalatları devam etmektedir. Proje ilerleme seviyesi %14'tür.

Devam Eden Projelerimiz – 3



Şanlıurfa/Otel Projesi

Edinim Tarihi	10.07.2020
Edinim Değeri	36.510.000,- TL
Arsa Alanı	2.041 m ²
Toplam İnşaat Alanı	11.247 m ²
Niteliği	Otel Projesi
2021 Yıl Sonu	52.715.000,-TL
Ekspertiz Değeri	
Bitiş Tarihi	28.02.2022

Genel Tadilat kapsamında yapılan yenileme çalışmaları tamamlanma aşamasındadır.

Gayrimenkul, otel olarak işletilmek üzere 01.01.2021 tarihinden itibaren 15 yıl süreyle DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Devam Eden Projelerimiz – 4



Efes/İzmir Projesi

Edinim Tarihi	28.03.2018
Edinim Değeri	11.601.000,- TL
Arsa Alanı	624 m ²
Toplam İnşaat Alanı	4.921 m ²
Niteliği	Ofis ve Otel Projesi
2021 Yıl Sonu	47.000.000,-TL
Ekspertiz Değeri	
Bitiş Tarihi	29.01.2022

Bodrum, zemin ve batar katlarının 527 m²'lik bölümünde Şube; kalan alanlarda ise toplam 45 odalı, 81 yataklı otel konsepti projelendirilmiştir.

Güçlendirme işleri tamamlanmıştır.

Dış cephe işleri ve asma tavan imalatları devam etmektedir.

Mekanik ve elektrik sistemlerin kurulumu tamamlanma aşamasındadır.

Devam Eden Projelerimiz – Diğer

Kayaşehir/İstanbul – AVM Projesi



Erenköy/İstanbul – Konut Projesi



HerDem Sağlıklı Yaşam Köyü/İstanbul



PROJE AŞAMASINDAKİ İŞLERİMİZ

Proje Aşamasındaki İşlerimiz – 1



Altunizade/İstanbul Projesi

Edinim Tarihi	14.07.2020
Edinim Değeri	13.100.000,- TL
Arsa Alanı	1.887 m ²
Toplam İnşaat Alanı	4.577 m ²
Niteliği	Konut Projesi
2021 Yıl Sonu	17.830.000,-TL
Ekspertiz Değeri	

Mevcut arsa üzerinde, 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan konut projesi hazırlanmıştır. Projede 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Güncel imar durumu ile birlikte resmi avan proje başvurusu yapılmış ve onaylanmıştır.

Proje Aşamasındaki İşlerimiz – 2



Cağaloğlu Tarihi Bina/İstanbul Projesi

Edinim Tarihi	13.07.2020
Edinim Değeri	45.000.000,-TL
Arsa Alanı	997 m ²
Toplam İnşaat Alanı	2.947 m ²
Niteliği	Otel ve İşyeri Projesi
2021 Yıl Sonu	61.800.000,-TL
Ekspertiz Değeri	

Tarihi eser tescilli gayrimenkul, bitişiğindeki Cağaloğlu Binası ile bir bütün halinde otel olarak projelendirilmektedir.

Tarihi kalıntıların rölöve projesi hazırlanmasına ilişkin kazı çalışmaları tamamlanmıştır.

Proje dosyasının Koruma Kurulu'na ve Fatih Belediye Başkanlığı'na onaylatılması için ön başvurular yapılmıştır.

Proje mevcut haliyle 01.02.2022 tarihi itibarıyla kiraya verilmiştir.

Proje Aşamasındaki İşlerimiz – 3

Saruhanlı/Manisa Projesi

Edinim Tarihi	12.10.2021
Edinim Değeri	3.454.020,-TL
Arsa Alanı	836 m ²
Toplam İnşaat Alanı	3.389 m ²
Niteliği	Konut ve İşyeri Projesi
2021 Yıl Sonu	3.565.000,-TL
Ekspertiz Değeri	

Proje 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Zemin kat Ziraat Bankası şube hizmet alanı, üst katlar konut olarak tasarlanmıştır.

Belediye tarafında mimari, mekanik ve statik projeler onaylanmış olup, elektrik projeleri inceleme aşamasındadır.

Proje Aşamasındaki İşlerimiz – 4



Fethiye/Muğla Projesi

Edinim Tarihi	26.11.2020
Edinim Değeri	9.939.500,-TL
Arsa Alanı	1.549 m ²
Toplam İnşaat Alanı	1.730 m ²
Niteliği	İşyeri ve Otel Projesi
2021 Yıl Sonu	12.607.500,-TL
Ekspertiz Değeri	

Mevcut binanın yıkımı yapılmış olup, yerine 2 yeni bina yapılması planlanmaktadır. Binalardan biri Şube hizmet alanı, diğeri ise otel olarak kullanılmak üzere projelendirilmiştir.

Mimari avan proje belediyeye sunulmuş olup, belediye görüşü üzerine projede revizyon çalışmaları yapılmaktadır.

Proje Aşamasındaki İşlerimiz – 5



Göztepe/İstanbul Projesi

Edinim Tarihi	14.07.2020
Edinim Değeri	13.100.000,-TL
Arsa Alanı	1.887
Toplam İnşaat Alanı	4.577 m ²
Niteliği	Konaklama Projesi
2021 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	17.830.000,-TL

1 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kattan oluşan konaklama projesidir.

İBB'nin Kadıköy bölgesinde plan tadilatı kararı komisyonda onaylanmış olup, askıya çıkması beklenmektedir.

PLANLAMA AŞAMASINDAKİ PROJELERİMİZ

Planlama Aşamasındaki Projelerimiz

Bayraklı/ İzmir



Oksijen Plaza/ Kazakistan



Teşekkürler.
