



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

Yatırımcı Sunumu

Ağustos 2021



Ziraat GYO Gelişim – Hızla ve güvenle büyüyüyoruz



Gücümüz...

Ziraat Finans Grubu (ZFG) Deneyimi & Gücü

157 yıllık tecrübe

Çeşitlendirilmiş Yatırım Portföyü, Düşük Faiz & Kur Riski

Ofis, perakende ve konut sektöründe çeşitlendirilmiş portföy dağılımı

Öngörülebilir Yüksek Getirili Kira Geliri & Nakit Akışı

Güçlü ve büyüyen kira geliri.
2021 yılı 2.Ç. kira geliri 42,3 milyon TL
Kira geliri içindeki ZFG payı %84



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

Güçlü Sermaye Yapısı

3,5 milyar TL ödenmiş sermaye ve
5,1 milyar TL özkaynak büyüklüğü

Deneyimli Yönetici Ekibi



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

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

Ortaklık ve Sermaye Yapısı

Halka Arz Öncesi

Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	29,21%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	79,71%
Toplam		3.520.215.000	100,00%

Halka Arz Sonrası

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	2.805.995.871	59,78%
Halka Arz Yatırımcısı	B	1.173.405.000	25,00%
Toplam		4.693.620.000	100,00%

Geri Alım Süreci Sonrası 30.06.2021 İtibarıyla

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.

Halka Arz Bilgileri

Halka Arz Büyükülüğü

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 Öncesi Ödenmiş Sermaye	3.520.215.000 TL
Halka Arz Sonrası Ulaşılan Nominal Sermaye	4.693.620.000 TL
Halka Arz Oranı	25%
Gelen Talep Tutarı	5.000.311.275 TL (2,7 kat)
Talep Karşılanma Oranı	38%

Gerçekleşen Tahsisat Oranları

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

Fiili Dolaşımdaki Pay (30.06.2021)

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



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

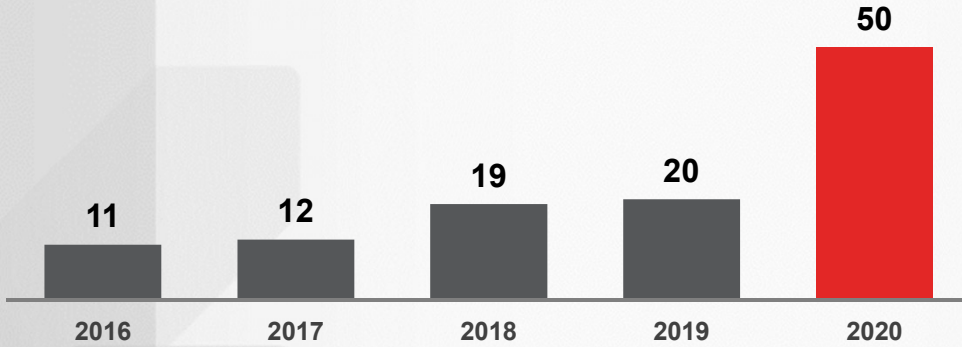
İştiraklerimiz

İştirak	Kuruluş/ Edinim Yılı ve Pay Oranı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Portföy Değeri
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o.	2020 %100	Gayrimenkul proje geliştirme, yatırım ve kiralama	34.931.112 KM (183.524.569 TL)	35.170.000 KM (184.779.663 TL)
Ziraat İşletme Yönetimi	2019 %100	Gayrimenkul işletme ve kiralama, proje geliştirme	5.000.000 TL	433.660.000 TL
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	2019 %50	Gayrimenkul proje geliştirme ve yatırım	32.000.000 TL	291.300.000 TL

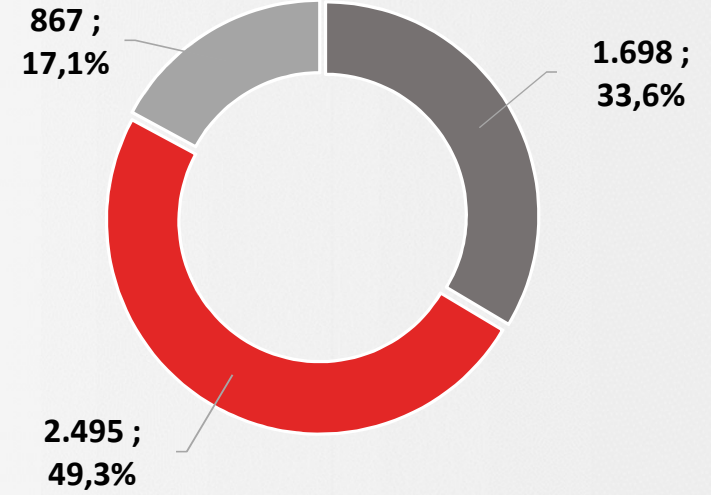
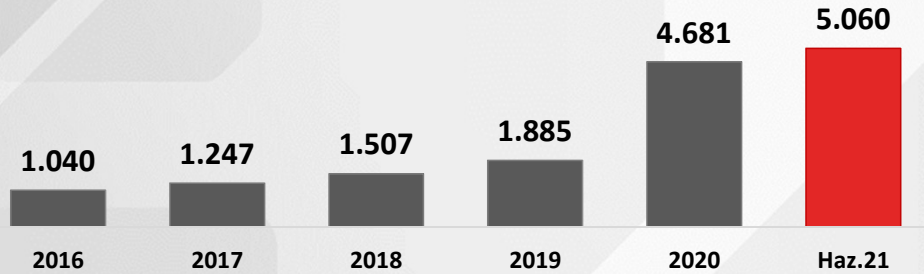
Ziraat GYO Yatırım Portföyü

Yatırım Portföyü

Lokasyon Bazında Gayrimenkul Adedi



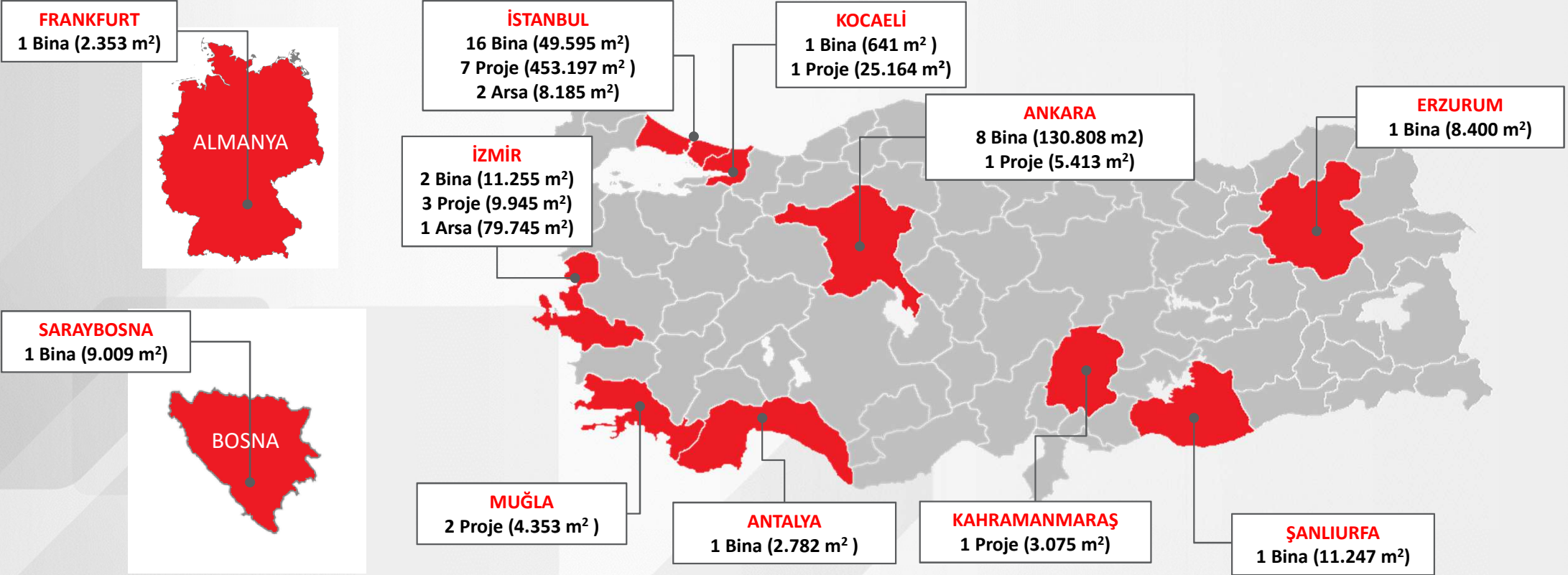
Gayrimenkul Portföyü (Milyon TL)



■ Kira Getirili Gayrimenkuller ■ Devam Eden Projeler ■ Arsalar

(*) %84'ü İUFM Ziraat Kuleleri Projesi

Yatırım Portföyü Coğrafi Dağılımı



3
Ülkede

11
Şehirde

32
Bina

15
Proje

3
Arsa

Kira Getirili Gayrimenkuller – 1

Kira Getirili Gayrimenkuller	Şehir	Kiralanabilir Alan (m ²)	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Haziran 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
Next Level Alışveriş Merkezi	Ankara	32.188	433,7	433,7	8,6%
Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	161,7	188,1	3,7%
Maslak Binaları	İstanbul	15.027	152,2	152,2	3,0%
Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	131,5	131,5	2,6%
Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	116,7	116,7	2,3%
Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	68,5	68,5	1,4%
Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	55,8	55,8	1,1%
Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	45,0	45,0	0,9%
Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	40,3	40,3	0,8%
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cd.)	İstanbul	5.640	39,4	39,4	0,8%
Bahçekapı Postane Cad.Binası	İstanbul	1.998	39,1	39,1	0,8%
Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	36,5	36,5	0,7%
Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	36,1	30,5	0,6%
Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	31,3	31,3	0,6%
Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	29,3	29,3	0,6%
Yenişehir Binası	Ankara	3.361	27,2	27,2	0,5%

Kira Getirili Gayrimenkuller – 2

Kira Getirili Gayrimenkuller	Şehir	Kiralanabilir Alan (m ²)	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Haziran 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
Mecidiyeköy Binası	İstanbul	2.230	26,1	26,1	0,5%
İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	20,5	20,5	0,4%
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cd.)	İstanbul	2.168	20,2	20,2	0,4%
Göztepe Binası	İstanbul	1.950	20,0	20,0	0,4%
Kızılay Binası	Ankara	2.450	19,8	19,8	0,4%
Bornova Binası	İzmir	3.351	19,0	19,0	0,4%
Antalya Binası	Antalya	2.527	18,4	18,4	0,4%
Erzurum Binası	Erzurum	7.045	17,3	17,3	0,3%
Adakale Binaları	Ankara	2.610	16,9	16,9	0,3%
Cebeci Binası	Ankara	2.358	14,1	14,1	0,3%
Şehremini Binası	İstanbul	1.770	12,6	12,6	0,2%
Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	12,0	12,0	0,2%
Tünel Binası	İstanbul	418	4,6	4,6	0,1%
Bayrampaşa	İstanbul	862	4,3	4,3	0,1%
Karamürsel Binası	Kocaeli	679	4,0	4,0	0,1%
Çankaya Binası	Ankara	528	3,8	3,8	0,1%



Toplam Alan
149.930 m²



2020 Yıl Sonu Değeri
1.678 Milyon TL



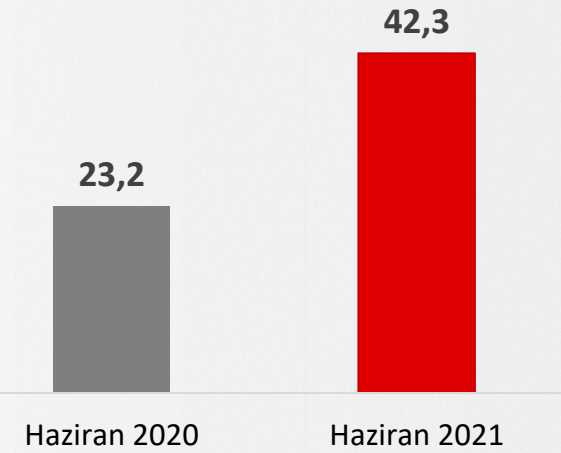
Haziran 2021 Değeri
1.698 Milyon TL

Kira Gelirleri

**Yıllık Kira Geliri
(Milyon TL)**



**Dönemsel Kira Geliri
(Milyon TL)**



* Aynı sermaye artışı ile gelen gayrimenkullerden elde edilen kira geliri yıllıklandırıldığında **74,8** milyon TL

Projeler

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Haziran 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	İstanbul	431.041	1.752,6	2.089,6	41,3%
Karaköy	İstanbul	3.965	78,1	82,3	1,6%
Cağaloğlu	İstanbul	3.748	54,5	54,5	1,1%
Erenköy	İstanbul	9.961	41,0	41,4	0,8%
Taksim	İstanbul	2.080	36,3	36,3	0,7%
Alsancak	İzmir	2.765	30,8	33,1	0,7%
Kartepe	Kocaeli	25.164	30,5	30,5	0,6%
Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	1.530	30,0	30,0	0,6%
Efes-Konak	İzmir	4.921	17,8	20,5	0,4%
Bodrum	Muğla	881	13,0	13,0	0,3%
Yenimahalle	Ankara	5.413	13,0	18,1	0,4%
Karabağlar	İzmir	2.259	12,0	12,7	0,3%
Kahramanmaraş	Kahramanmaraş	3.075	11,1	16,5	0,3%
Fethiye	Muğla	3.472	9,9	9,9	0,2%
Burhaniye	İstanbul	872	6,2	6,2	0,1%



Toplam Alan
501.147 m²



2020 Yıl Sonu Değeri
2.137 Milyon TL



Haziran 2021 Değeri
2.495 Milyon TL

Tamamlanan Projeler – 1

Kahramanmaraş Ofis Projesi



Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 4 ada, 1 parselde kayıtlı, yüzölçümü 699,67 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 10.04.2018 tarihinde proje geliştirilmek üzere portföye dahil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina yıktırılmış ve yeni bina projesi geliştirilmiştir. 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.

23.12.2020 tarihli ekspertiz raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 11.140.000,- TL'dir.

Tamamlanan Projeler – 2

İzmir/ Karabağlar Ofis Projesi



İzmir İli, Karabağlar İlçesi, 10872 ada, 5 parselde kayıtlı, yüzölçümü 676 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 28.03.2018 tarihinde portföye dahil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve Karabağlar/ İzmir Ofis ve İşyeri projesi geliştirilmiştir.

Projede; zemin, asma ve 1. katta şube hizmet alanı, 2. ve 3. Katlarda ise ofis planlaması yapılmış olup, toplam 2.259 m² inşaat alanına sahiptir.

23.12.2020 tarihli ekspertiz raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 12.000.000,- TL'dir.

Tamamlanan Projeler – 3

İzmir/ Alsancak Projesi



İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 395 m² olan arsanın 248/300 hissesi 13.12.2017 tarihinde portföye dahil edilmiştir.

Alsancak / İzmir Projesi; 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olarak planlanmış olup, toplam 3.014 m² inşaat alanına sahiptir.

Diğer hissedara ait alan dükkan, kalan alan da Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı ve Konaklama Tesisleri olarak tasarlanmıştır.

23.12.2020 tarihli ekspertiz raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 30.800.000,- TL'dir.

Satıştaki Gayrimenkuller – 1

Ankara/ Yenimahalle Konut Projesi



Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, yüzölçümü 2.885 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 13.06.2018 tarihinde portföye dahil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve arsa üzerinde Yenimahalle Ankara Konut 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.

Proje kapsamında yer alan konut niteliğini haiz 41 bağımsız bölüm satışa sunulmuştur.

Satıştaki Gayrimenkuller– 2

Kartal/ Rota Mavi Projesi



Şirket; portföyünde yer alan gayrimenkullerin niteliklerini çeşitlendirmek amacıyla, İstanbul İli, Kartal İlçesi, 108/1 pafta, 2710 ada ve 399 parselde kayıtlı, yüzölçümü 5.801,42 m² olan arsa üzerinde dükkân ve konutlardan oluşan Rota Mavi Sitesinde yer alan A, B ve C bloklarındaki toplam 140 adet bağımsız bölümü, "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile KDV dâhil toplam 62.700.000,- TL karşılığında satın almıştır.

2020 yılı içerisinde 44 adet, 2021 yılında 83 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

20.08.2021 tarihi itibarıyla stoklarımızda satışı devam eden 5 adet ticari nitelikli, 8 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Satıştaki Gayrimenkuller– 3

Kadıköy/ Pırlanta Sitesi Projesi



Pırlanta Sitesi; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 3410 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 8.774,32 m² olan arsa üzerinde A, B ve C bloklarda yer alan dükkân ve konutlardan oluşmaktadır.

A blokta 179 adet, B blokta 121 adet ve C blokta 180 adet olmak üzere toplam 480 adet bağımsız bölümden oluşan projede 61 adet konut ve 9 adet işyeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılı ilk yarıda ise 3 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

20.08.2021 tarihi itibarıyla stoklarımızda satışı devam eden 9 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Arsalar

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2020 Yıl Sonu Değeri (Milyon TL)	Haziran 2021 Değeri (Milyon TL)	Portföy İçindeki Payı (%)
Bayraklı	İzmir	79.745	565	565	11,2%
Levent	İstanbul	6.298	288	288	5,7%
Altunizade	İstanbul	1.887	14	14	0,3%
TOPLAM		87.930	867	867	17,1%



Toplam Alan
87.930 m²



2020 Yıl Sonu Değeri
867 Milyon TL



Haziran 2021 Değeri
867 Milyon TL

Finansal Bilgiler*

** Konsolide mali tablo verileri kullanılmıştır.*

Finansal Bilgiler – Bilanço

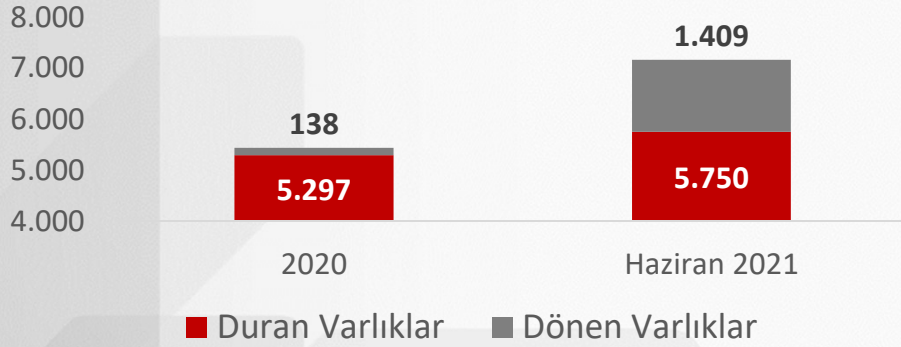
VARLIKLAR (Bin TL)	30.06.2021	31.12.2020
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	1.311.641	30.497
<i>Ticari Alacaklar</i>	1.865	2.940
<i>Stoklar</i>	60.801	91.339
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	3.156	1.909
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	31.135	11.729
Toplam Dönen Varlıklar	1.408.599	138.414
<i>Diğer Alacaklar</i>	3.043	2.232
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i>	116.954	115.371
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	5.060.041	4.681.482
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	10.446	717
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	412.269	385.549
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	696	1.773
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	146.889	110.365
Toplam Duran Varlıklar	5.750.338	5.297.489
TOPLAM VARLIKLAR	7.158.937	5.435.903

Finansal Bilgiler – Bilanço

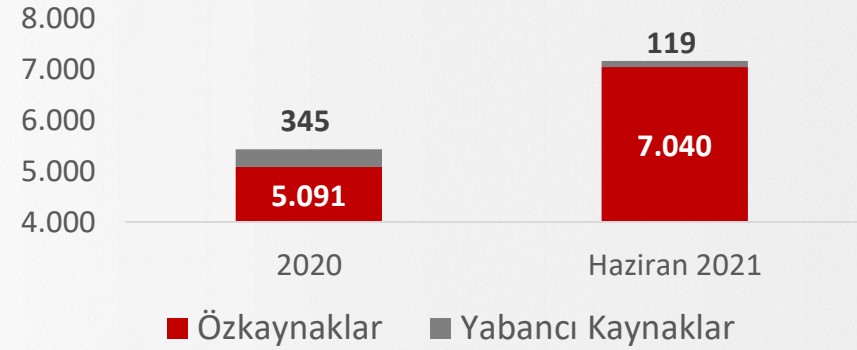
YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)	30.06.2021	31.12.2020
Borçlanmalar	4.190	201.481
Ticari Borçlar	63.190	61.496
Ertelenmiş Gelirler	24.065	35.750
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	171
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.517	10.307
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	23.238	36.140
Toplam Yükümlülükler	119.199	345.345
Ödenmiş Sermaye	4.693.620	3.520.215
Sermaye Yedekleri	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	888.868	5.586
Diğer Kar Yedekleri	48.559	23.074
Paylara İlişkin Primler	1.335.832	658.136
Geçmiş Yıllar Karları	265	505.783
Dönem Net Karı veya Zararı	72.594	377.764
Özkaynaklar	7.039.738	5.090.558
TOPLAM KAYNAKLAR	7.158.937	5.435.903

Finansal Bilgiler - Bilanço

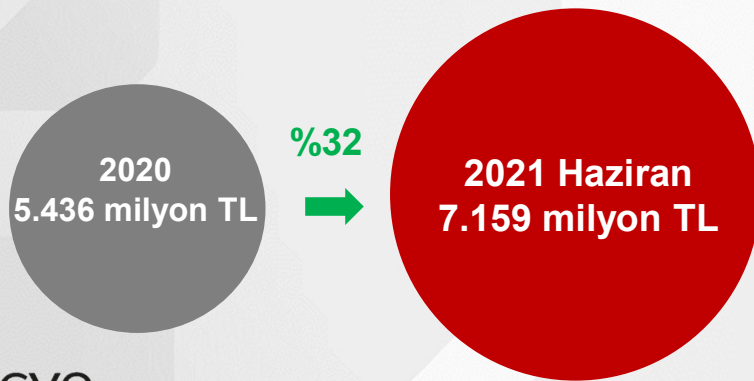
Varlıklar (Milyon TL)



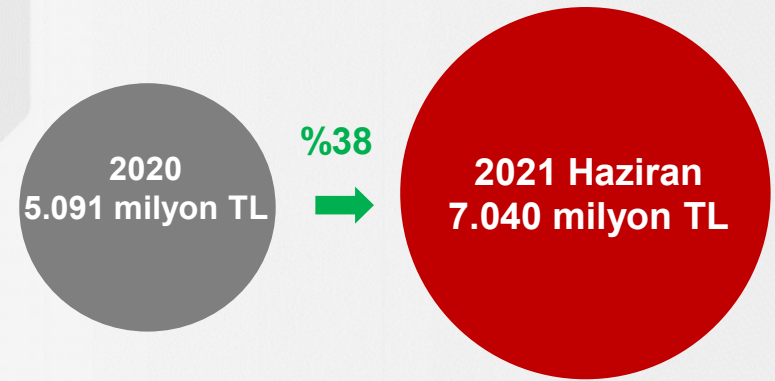
Yükümlülükler (Milyon TL)



Aktif Büyüklüğü



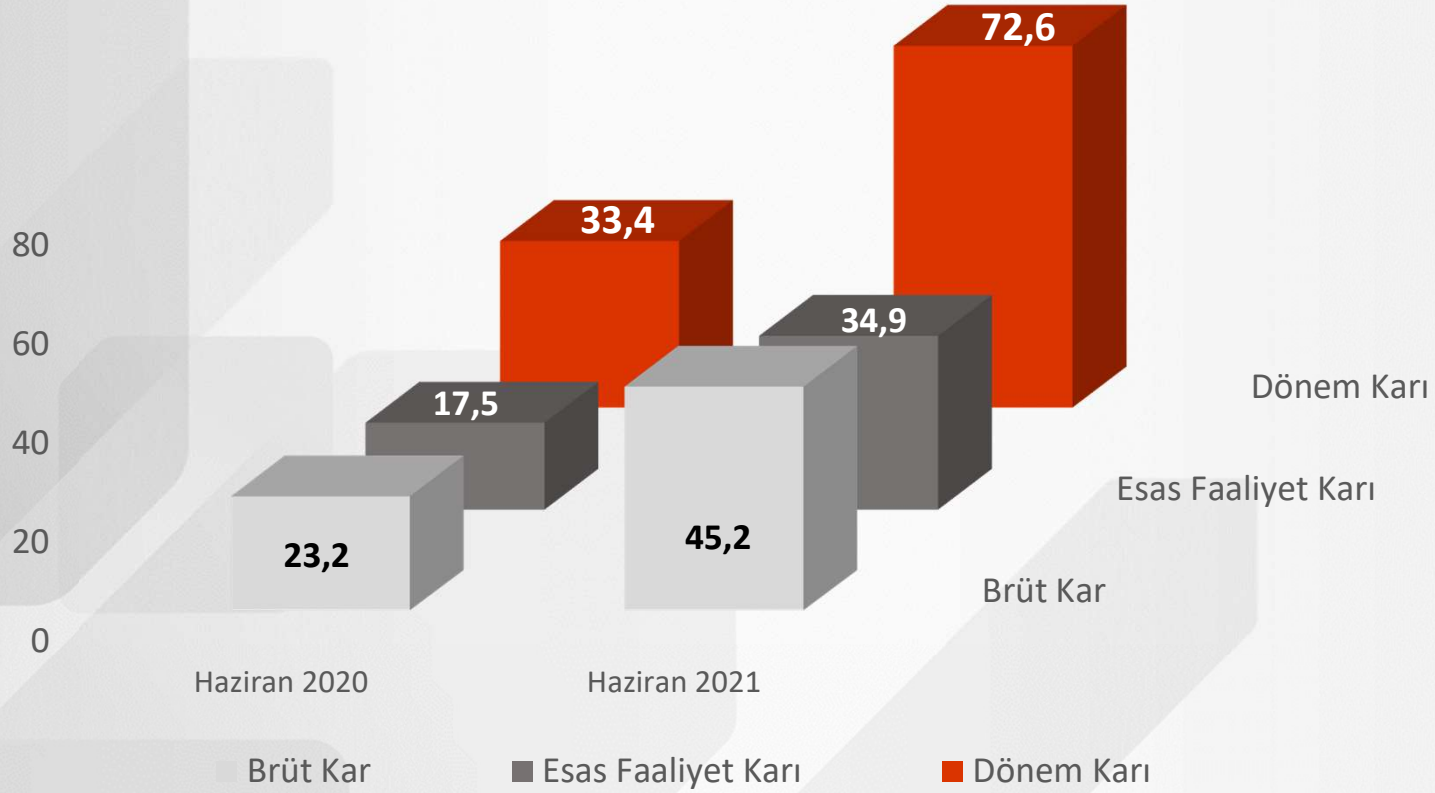
Özkaynaklar



Finansal Bilgiler – Gelir Tablosu

GELİR TABLOSU (Bin TL)	30.06.2021	30.06.2020
<i>Hasılat</i>	82.517	24.569
<i>Satışların maliyeti(-)</i>	37.297	1.358
Brüt Kar	45.219	23.211
<i>Genel Yönetim Giderleri(-)</i>	15.643	5.720
<i>Pazarlama Giderleri(-)</i>	1.976	37
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	8.080	6
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)</i>	776	-
Esas Faaliyet Karı	34.905	17.460
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</i>	-	-
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarındaki Paylar</i>	1.583	-2.936
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	36.488	14.524
<i>Faiz ve Kambiyo Gelirleri</i>	41.088	21.785
<i>Faiz ve Kambiyo Giderleri (-)</i>	4.071	2.905
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	73.504	33.404
<i>Dönem Vergi Gideri(-)</i>	-	-
<i>Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri</i>	-911	-
Dönem Karı	72.594	33.404

Finansal Bilgiler – Gelir Tablosu



Dönem Net Karı

2021 Haziran
72,6 milyon TL

↑%117

2020 Haziran
33,4 milyon TL

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;

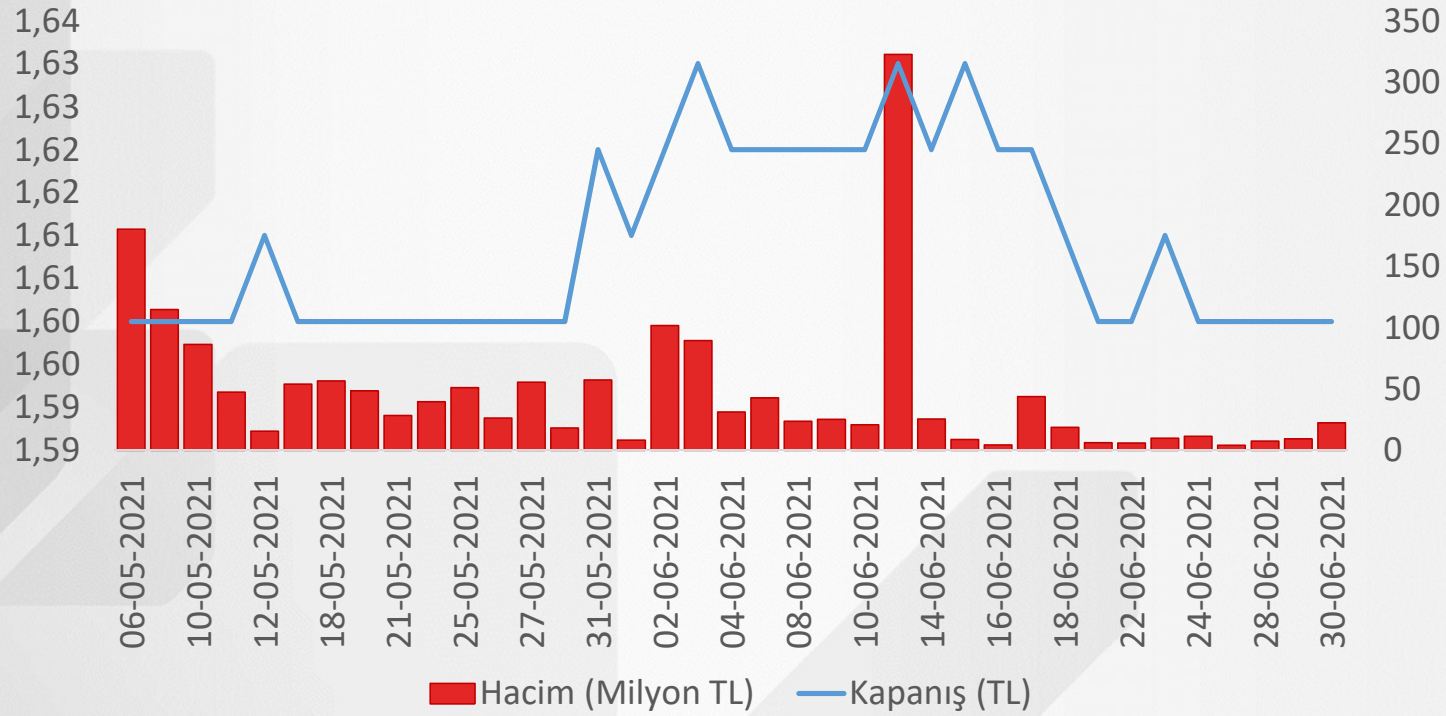
2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın **en az %10'unun,**

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.

Hisse Performansı (30.06.2021 itibarıyla)

ZRGYO



	06.05.2021	30.06.2021	Değişim
XU100	1.428	1.356	-5,04%
XGMYO	571	551	-3,64%
ZRGYO	1,60	1,60	0,00%

Teşekkürler
