

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN

BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1.1. Ticaret Unvanı | : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| 1.2. Merkez Adresi | : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi A Blok No:44/A
Ümraniye /İSTANBUL |
| 1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü | : İstanbul |
| 1.4. Ticaret Sicil Numarası | : 54300-5 |
| 1.5. Faaliyet Konusu | : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Ziraat GYO” ya da “Şirket”) Esas Sözleşmesi’nin 3. maddesi uyarınca temel faaliyeti gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföye yatırım yapmak ve işletmektir. Şirket, yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmayı hedeflemektedir. Şirket, 1 Kasım 2016 tarihinde kurulmuş olup, güncelde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları sektöründe faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket’in güncel personel sayısı 36’dır (Konsolide:36, Bireysel:34). Şirket, kayıtlı sermayeli halka açık bir sermaye piyasası kurumu olarak Şirket, 6 Mayıs 2021 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (“BİST”) işlem görmektedir. |

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 4.693.620.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/	Sermayedeki Payı	
Adı Soyadı	Tutar (TL)	Oran (%)
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	3.804.590.169,00	81,06
ZİRAAT PORTFÖY BİRİNCİ SERBEST (TL) FON	439.539.272,00	9,36
ZİRAAT PORTFÖY İKİNCİ SERBEST (TL) FON	302.855.559,00	6,45
DİĞER	146.635.000,00	3,13
TOPLAM	4.693.620.000,00	100,00



Şirket, Esas Sözleşmesi'nin " Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i " başlıklı 7. maddesinde belirlendiği üzere, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 7.000.000,00-TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, mevcut kayıtlı sermaye tavanının 10.000.000.000.- TL'ye çıkarılması ve bu kapsamda Esas Sözleşme'nin 7. maddesinin tadili hususlarında 02.01.2024 tarihinde Kurula başvurmuştur. Kurulun 31.01.2024 tarih ve E-12233903-340.08- 48829 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Esas Sözleşme tadili Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün E-50035491-431.02-00093772415 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Anılan değişiklik, 10.06.2024 tarihinde yapılacak 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

Şirketin çıkarılmış Sermayesi 4.693.620.000- TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay bedellerinin tamamı ödenmiş olup, bu sermaye beheri 1,00 TL nominal değerde, 714.219.129 adet A grubu nama yazılı ve 3.979.400.871 adet B grubu hamiline yazılı olmak üzere toplam 4.693.620.000 adet paya bölünmüştür. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir. Tüm pay gruplarına olağan ve olağan üstü genel kurulda bir (1) oy hakkı tanınmıştır.

Şirket'in B Grubu payları borsaya kote olup Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da ZRGYO koduyla işlem görmektedir Şirket'in 29.05.2024 tarihinde 1 TL nominal değerli/1 lot payın kapanış fiyatı 7,39 TL olup Şirket'in paylarının %18,93 oranındaki kısmı fiili olarak dolaşımdadır.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %81,06'sına sahip olan T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutar (TL)	Oran (%)
Türkiye Varlık Fonu	84.600.000.000,00	100,00
TOPLAM	84.600.000.000,00	100,00

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.





1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi
Hüseyin Özuysal	Yönetim Kurulu Başkanı	12.05.2021	3 yıl
Levent Marmaralı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.04.201	3 yıl
Peyami Ömer Özdilek	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	3 yıl
Mustafa Hilmi Çelik	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	3 yıl
Yüksel Demirci	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.04.2023	1 yıl*

*Yüksel Demirci 12.04.2023 tarihinde kendinden önceki Yönetim Kurulu Üyesi'nin görev süresini tamamlamak üzere seçilmiştir.

Esas Sözleşme'nin 14. maddesinde, Şirket'in işleri ve idaresi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde seçilecek en az beş (5) ve en fazla yedi (7) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütüleceğine ilişkin hüküm bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. İşbu Başvuru Formu tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu'nda beş (5) üye bulunmaktadır. Mustafa Hilmi Çelik ve Yüksel Demirci Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Üye olarak yer almaktadırlar.

Yönetim Kurulu üyelerinin görev sürelerine ilişkin diğer bilgiler Esas Sözleşme'nin 19. maddesinde yer almaktadır. Buna göre;

Yönetim Kurulu üyeleri en az 1 en çok 3 yıl için seçilirler. Bu sürenin bitiminde üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Üye seçiminde "A" ve "B" grubunu temsil eden üye adet ve oranları aynen muhafaza edilecektir. Bağımsız üyeler için Sermaye Piyasası Yönetim İlkeleri ile getirilen düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, Genel Kurul gerek görürse, seçim müddeti sona ermiş olmasa dahi Yönetim Kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Finansal Duran Varlıklar				
Ticaret Unvanı	Sermayesi	Para Birimi	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	5.000.000	TRY	5.000.000	100
Ziraat GYO Sarajevo D.O.O	34.931.112	BAM	624.568.282,56	100
TOO Ziraat GYO Kazakhstan	4.371.770	KZT	319.139,21	100
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	2.650.000.000	TRY	2.650.000.000	0,00000004
Ziraat Dinamik Banka A.Ş.	2.500.000.000	TRY	2.500.000.000	0,00000004

**29.05.2024 tarihli TCMB döviz alış kuru dikkate alınmıştır.



1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Pelin KILIÇ	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	17.06.2023
Mehmet Murat ŞANAL	Yatırımcı İlişkileri Yetkilisi	13.11.2023
Emrah BAĞCI	Finansal Raporlama Ve Bütçe Yönetimi Yöneticisi	19.06.2023
Erdal GÜNEŞ	Operasyonel İşlemler Yöneticisi	29.02.2024

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirket'in MKK üyeliği bulunmaktadır.

Şirket'in MKK Üye Kodu: TRZRGYO

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

- 2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 3.520.215.000
- 2.2. Artırım Kaynakları
- Halka Arz Bedeli : 1.173.405.000
- 2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 4.693.620.000
- (Güncel Sermaye Tutarı)
- 2.4. Sermayenin
- Tescil Tarihi : 30.06.2021
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 01.07.2021-10361
- 2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine : 06.05.2021/ YMM-871/2021-03-14
- İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun Tarih ve Sayısı

[Handwritten signature]

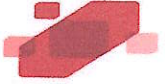


Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide)
	31.12.2023	31.12.2022
Kullanım Hakkı Varlıkları	10.274.220	11.276.158
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.868.072	2.990.316
Peşin Ödenmiş Giderler	91.162.224	129.183.278
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	91.162.224	129.183.278
Diğer duran varlıklar	405.146.862	787.720.741
- İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Duran Varlıklar	405.146.862	787.720.741
TOPLAM VARLIKLAR	40.278.626.933	34.192.392.165
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.313.761.771	740.173.634
Kısa Vadeli Borçlanmalar	511.028	484.112
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	511.028	484.112
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.900.426.714	481.273.552
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.898.720.058	479.599.050
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.706.656	1.674.502
Ticari Borçlar	324.591.851	200.109.028
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	469.055	1.984.891
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	324.122.796	198.124.137
Kısa vadeli karşılıklar	378.274	251.237
-Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	378.274	251.237
Diğer Borçlar	414.773	2.019.962
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	55.951	69.539
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	358.822	1.950.423
Ertelenmiş Gelirler	2.771.917	7.245.179
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	2.771.917	7.245.179
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	76.704
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	84.667.214	48.713.860
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	84.667.214	48.713.860
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.626.187.778	1.342.219.825
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.599.046.535	1.339.771.330



Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide) 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide) 31.12.2022
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.596.413.092	1.335.709.559
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.633.443	4.061.771
Ertelenmiş Gelirler	23.002.402	401.469
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.517.813	1.176.786
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	1.517.813	1.176.786
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.621.028	870.240
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.939.949.549	2.082.393.459
ÖZKAYNAKLAR	36.338.677.384	32.109.998.706
Ödenmiş Sermaye	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16.577.977.919	16.577.977.919
Paylara İlişkin Primler (iskontolar)	4.771.109.895	4.771.109.895
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	72.735.388	3.475.850
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	74.204.176	4.370.479
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(1.468.788)	(894.629)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	83.413.059	45.757.130
- Yabancı para çevrim farkları	83.413.059	45.757.130
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18.329.508.433	5.753.264.874
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(12.337.913.836)	(8.847.206.367)
Net Dönem Karı veya Zararı	4.148.226.526	9.111.999.405
TOPLAM KAYNAKLAR	40.278.626.933	34.192.392.165

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide) 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide) 31.12.2022
Hasılat	3.511.511.858	1.339.390.170
Satışların Maliyeti	(2.727.021.413)	(801.411.557)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)	784.490.445	537.978.613
Genel Yönetim Giderleri	(139.966.553)	(115.272.249)
Pazarlama Giderleri	(24.415.337)	(8.013.703)



Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide) 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide) 31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.680.248.944	10.484.206.26
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(12.524.872)	(17.937.143)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	5.287.832.627	10.880.961.782
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	-	175.390.704
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	5.287.832.627	11.056.352.486
Finansman Gelirleri	365.197.151	196.101.315
Finansman Giderleri	(613.029.311)	(77.127.634)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	4.149.918.566	9.112.951.777
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(1.692.040)	(952.372)
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	(1.016.950)	(129.108)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	(675.090)	(823.264)
DÖNEM KARI (ZARARI)	4.148.226.526	9.111.999.405

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
JCR Eurasia Rating	31.10.2023	AAA (tr)	Yatırım Yapılabilir Seviye

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Yoktur.

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Yoktur.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Oran (%)
İşletme Sermayesi Finansmanı	100

**Ziraat GYO**

Ziraat GYO Genel Müdürlüğü
Finanskent Mah. Finans Cad.
A Blok No: 44/A
Ümraniye/İSTANBUL
T: 0216 590 15 40
F: 0216 369 77 74

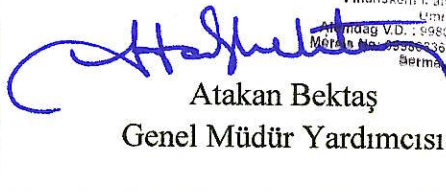
**4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi**

Aracı Kurum	:	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık Sözleşmesi Tarihi	:	30 Mayıs 2024
Aracılık Türü	:	En İyi Gayret Aracılığı

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesi için Borsa’ya Yapılan Başvuru Tarihi

Nitelikli yatırımcılara satış yoluyla ihraç edilecek borçlanma araçlarının Borsa İstanbul’da Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı’nda nitelikli yatırımcılar arasında işlem görmesi planlanmaktadır. İlgili başvuru Kurul onayını takiben yapılacaktır.

31/05/2024

İhraççı	
ZİRAAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
	
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Ortaklıklar Dışı Faaliyeti Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye/İSTANBUL Mersis No: 0998083652500016 Ticaret Sicil No: 54300-5 Şirket Sermayesi : 4.693.620.000 TL	
 Atakan Bektaş Genel Müdür Yardımcısı	 Peyami Ömer Özdilek Genel Müdür