



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORU

FAALİYETE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (kısaca "Ziraat GYO" ya da "Şirket"); gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek amacıyla 1 Kasım 2016 tarihinde kurulmuştur. Şirket faaliyetlerinde, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK düzenlemeleri ve ilgili mevzuat esas alınmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'nin ("Ziraat Bankası") %100 bağlı ortaklığı olan Şirket'in sermayesi 3.520.215.000,- TL'dir. Bu sermaye, her biri 1,- TL itibari değerinde 3.520.215.000 adet paya ayrılmıştır. Sermayenin, 1.032.988.769,- TL'lik kısmı nakdi, kalan 2.487.226.231,- TL'lik kısmı aynı (gayrimenkul) olarak karşılanmış ve tamamı ödenmiştir.

RAPORUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesinde, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Şirket, söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

SERMAYE ARTIRIMININ GEREKÇESİ

Ziraat GYO'nun stratejisi, "yatırımlarında dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmak" temelinde yapılandırılmıştır. Bu strateji çerçevesinde; Şirket, devam eden yatırımlarında öngörülerine uygun ilerlemeler kaydetmek, satış ve kiralama ile gelir sürekliliğini ve kârlılığını gözetmek suretiyle paydaşlarına azami değer üretmek amacı ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket'in sermaye artırımını yolu ile gerçekleştireceği halka arz ile

- Sağlanacak nakit sermaye girişi ile Şirket'in özkaynak yapısının daha da güçlendirilmesi ve büyümesine ivme kazandırılması,
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması,
- Şirket'in gerçek değerinin ortaya çıkması
- Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi,
- Rekabet gücünün artırılması,
- Bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi,
- Payların likidite imkânına kavuşması,

hedeflenmektedir.



02562
03 Mart 2021



ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERİ

Ziraat GYO, düzenli gelir oluşturan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktürel olarak ideal dengeyi kurmak suretiyle gayrimenkul portföyünü dinamik bir yaklaşım ile yönetmekte olup, gelecek yıllarda da bu yaklaşımı sürdürmek hedefindedir.

1. Bu hedef kapsamında Şirket; öncelikle, İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesini planlanan takvime uygun olarak gerçekleştirmektedir. Ziraat Kuleleri başta olmak üzere devam eden diğer projeler ile birlikte yoğun bir yatırım döneminden geçen Ziraat GYO, sermaye artırımından elde edilecek fonun yaklaşık %65'ini aşağıda özet bilgileri yer alan ve halen devam etmekte olan projelerinde kullanmayı hedeflemektedir.

i. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Ziraat Kuleleri Projesi

Çıkarılacak yasal düzenlemelerin de desteğiyle hem İstanbul'u uluslararası bir finans merkezi haline getirecek, hem de merkezde yer alan ofis binaları, kongre salonları, kültür binaları, oteller, alışveriş alanları ile günün 24 saati yaşayan bir yer olacak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi dâhilindeki 3328 ada, 3 parselde kayıtlı, mülkiyeti Şirketimize ait "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 27.195 metrekaredir. Yanı sıra 5.627 metrekare arsa, otopark yapımı için 29 yıllığına tahsis edilmiş olup, gayrimenkulün İUFM'deki paydaşlık oranı %19.17'dir. Tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pederson Fox) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin üstlendiği İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesinin ana yüklenicisi Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. dir. Ana yüklenici ile 28 Mayıs 2018 tarihinde imzalanan yapım sözleşmesi çerçevesinde yapım maliyetinin 1.048.092.029,- TL'si Anahtar Teslimi Götürü Bedelini ve yaklaşık 1.002.500.000,- TL'si de Götürü Bedel Sözleşme kapsamında yer almayan "Cephe, Yatay ve Düşey Taşıma, Cephe Temizlik Ekipmanları, Araç Yönlendirme Sistemleri, Mimari ve İç Mimari İşleri ile Peyzaj" işlerinden oluşmaktadır. 40 ve 46 katlı iki kule ve 431.041 metrekare toplam inşaat alanlı projenin ilerleme seviyesi 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %43,52'ye yükselmiştir. Kule-1'de 38. kat, Kule-2'de 37. kat döşemesi tamamlanmıştır. Dış cephe kaplamaları, mekanik, elektrik, ince işler ve asansör imalatları devam eden projenin, 30.11.2021 tarihi itibarı ile tamamlanması planlanmaktadır.

ii. Karaköy / İstanbul Projesi

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 parselde kayıtlı, "Arsası Olan Bina" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 623 metrekaredir. Ziraat GYO'ya devir öncesinde taşınmazın restorasyon çalışmalarına Ziraat Bankası tarafından başlanmıştır. Taşınmaz, zemin güçlendirme işleri tamamlanmış ve ek binanın cepheleri askıya alınmış halde, aynı sermaye olarak Şirketimize devredilmiştir. Yüklenicisi Rena İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 20 Temmuz 2020'de, 3964 metrekare alana sahip binanın taşıyıcı sisteminin yenilenmesi, restorasyonu ve tadilat-onarımına yönelik imzalanan sözleşmesine göre işlerin toplam bedeli 35.853.453,- TL'dir. Duvar kaplamaları söküm çalışması devam eden binada, iki cephede kurulacak çelik askı sisteminin temeli yapılmış olup, ilerleme seviyesi %1,16'dır. Projenin, 20.07.2022 tarihi itibarı ile tamamlanması planlanmaktadır.

MFT
Qu
jn
[Signature]

iii. **Cağaloğlu / İstanbul Projesi**

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" nitelikli ve tarihi eser tescilli gayrimenkulün yüzölçümü 996,95 metrekaredir. Bitişigindeki mülkiyeti Şirketimize ait 33 ada, 22 parseldeki Cağaloğlu Binamız ile bir bütün oluşturacak şekilde, toplam 3748 metrekare alana sahip otel ve işyeri projesi geliştirilmektedir. Proje dosyasının Koruma Kurulu'na onaylatılması için ön başvurular yapılmıştır. Mimari projenin, 2021 yılı Haziran ayı itibari ile tamamlanması planlanmakta olup, Kurul onayı sonrasında uygulama proje ve keşifleri hazırlanacaktır. Tahmini yapım maliyetinin 39.354.000,-TL olacağı öngörülmektedir.

iv. **Erenköy / İstanbul Projesi**

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.186,98 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılarak, 9961 metrekare toplam inşaat alanlı "Dükkan ve Konut" projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. Yüklenici Kaan Ayyıldız İnşaat A.Ş. ile 26.624.477,- TL bedelli yapım işi sözleşmesi 29.01.2021 tarihinde imzalanmış olup, projenin 26.05.2022 tarihi itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

v. **Alsancak / İzmir Projesi**

İzmir ili, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 395 metrekare olan arsanın 248/300 hissesi Ziraat GYO'ya, 52/300 hissesi Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne aittir. Hissedar ve Ziraat GYO arasında imzalanan sözleşme ile bedeli hissedarlarca karşılanmak kaydıyla projelendirme ve inşaat yapım işlerinin Ziraat GYO tarafından yaptırılması konusunda anlaşma sağlanmıştır. 3014 metrekare toplam inşaat alanlı "Dükkan ve Konaklama Tesisi" niteliğindeki proje; 2 bodrum, zemin, 7 normal ve çatı kattan oluşmaktadır. Diğer hissedara ait bölüm dükkân, kalan bölümler ise banka şube hizmet alanı ve konaklama tesisi olarak tasarlanmıştır. Hızlı ilerlenmesini teminen; projenin iki etapta (Kaba ve İnce İşler) inşa edilmesi planlanmıştır. 3.840.000,- TL bedelli "Kaba İnşaat İş'i" 31 Ocak 2020 tarihinde tamamlanmıştır. 10.049.000,- TL bedelli "İnce işler" Evo Mob. Hır. Dek. İnş. Taah. Müt. Otom. San. ve Tic. Ltd. Şti. yükleniminde devam etmektedir. İnce işlerin ilerleme seviyesi, 31 Aralık 2020 itibarıyla %84,02'e yükselmiştir. Bina dış cephe kaplamaları, asansör işleri, mekanik ve elektrik tesisat işleri devam etmekte olup, projenin 06.03.2021 tarihi itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

vi. **Efes - Konak / İzmir Projesi**

İzmir ili, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 624 metrekare olan arsa üzerindeki gayrimenkul 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 4760 metrekare alana sahip mevcut yapıda bodrum, zemin ve batır katların bir bölümünde şube hizmet alanı, geriye kalanında ise 45 odalı, 81 yataklı otel projesi geliştirilmiştir. Yüklenicisi Otto 312 Tasarım Danışmanlık İnş. Tic. Ltd. Şti. ile 30 Ekim 2020 tarihinde, 11.248.000,- TL bedelli yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 31 Ekim 2021 olup, güçlendirme ve tadilat işleri kapsamında söküm ve moloz nakil işleri devam etmektedir.

MER
Edu
ya



vii. **Yenimahalle / Ankara Projesi**

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.885 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde yer alan bina, riskli yapı kapsamında yıkılmıştır. Bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşan proje, 5413 metrekare inşaat alanlı 42 adet bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Yüklenicisi Birinci İnşaat Mühendislik Temizlik Gıda Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 20 Ağustos 2020 tarihinde 10.764.000,- TL bedelli yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 19 Ağustos 2021 olup, proje ilerleme oranı % 21,65 seviyesindedir. Dördüncü kat betonarme kalıp imalatlarına başlanan projede mekanik, elektrik imatları ile ince işler devam etmektedir.

viii. **Kahramanmaraş Projesi**

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 699,67 metrekaredir. Gayrimenkul üzerinde bulunan bina yıkılmış ve yeni bina projesi geliştirilmiştir. Proje, toplam 3075 metrekare alana sahip 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat olarak planlanmıştır. Yüklenici Mülazımoğlu İnşaat ve San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 8.810.000,- TL bedelli yapım sözleşmesi 2 Ocak 2020 tarihinde imzalanmış ve iş bitim tarihi 26 Nisan 2021 tarihi olarak belirlenmiştir. Proje ilerleme seviyesi, 31 Aralık 2020 itibarıyla %42,65'e yükselmiştir. Bina dış cephe kaplamaları, asansör işleri, mekanik ve elektrik tesisat işleri devam etmektedir.

ix. **Kadıköy - Osmanağa / İstanbul Projesi**

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parselde kayıtlı, "Kâgir Apartman" nitelikli gayrimenkul yüzölçümü 374 metrekare arsa üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza ilişkin olarak, çelik takviyeli iyileştirme, tadilat, bakım ve onarım yapılması kararlaştırılmış olup, bu işlemlerin ilk basamağı olan söküm işlerine başlanmıştır. 1540 metrekare yapı alanına sahip projenin yapım işinin tahmini bedeli 5.000.000,- TL, tahmini tamamlanma tarihi 30 Haziran 2021 olarak öngörülmektedir.

2. Ziraat GYO; mülkiyetinde bulunan arsa portföyünden aşağıda detayları yer alan Bayraklı / İzmir arsası üzerinde de proje geliştirme çalışmalarına devam etmektedir. Şirket halka arzdan elde edeceğin fonun yaklaşık %20'sini geliştirilecek proje için kullanmayı hedeflemektedir.

i. **Bayraklı / İzmir Arsası**

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada, 4 ve 8 parselde kayıtlı, yüzölçümü 46.360 ve 33.385 metrekare olmak üzere toplam 79.745 metrekare olan Bayraklı Arsaları, 30 Ekim 2020 günü yaşanan Ege Denizi Depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilmiştir. Bayraklı İlçesi, tüm alt ve üst yapı hizmetlerinden faydalanması, park, yeşil alan, sosyal tesisler gibi belediyeçilik hizmetlerinin planlanmış olması ve şehrin merkezinde yer alması nedenleriyle, güvenli konut ihtiyacına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin gözdesi haline gelmiş olup, Ziraat GYO arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmek üzere avan proje çalışması başlatmıştır. İlk etapta 4 nolu parselde, konut, ofis ve ticari dükkanlardan oluşan karma proje geliştirilmesine yönelik hazırlanan avan proje çerçevesinde toplam inşaat alanı 256.800 metrekare ve tahmini maliyet 1.027.200.000,- TL olarak öngörülmektedir.

MET Au ya

3. Ziraat GYO'nun 31.12.2020 tarihi itibarıyla 201.477.441,- TL kısa vadeli borcu bulunmaktadır. Ziraat GYO halka arzdan elde edeceği fonun yaklaşık %15'ini halka arz tarihine kadar oluşacak kredi borçlarının tamamının kapatılması ve işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanmayı hedeflemektedir.

Sonuç olarak; halka arz sonrasında Şirketimiz sermayesi toplam nominal 4.693.620.000,- TL'ye yükselecek olup, 1.173.405.000,- TL nominal hisse arzından sağlanacak fon, yukarıda ayrıntıları belirtilen gayrimenkul projelerimizin finansmanı ile kredi borçlarımızın kapatılmasında kullanılacaktır.

Handwritten signatures and initials:
MET, Au, m, [Signature], [Signature]