

Kâr Dağıtım Politikası

Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde yer alan hükümler çerçevesinde dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esaslarını içermektedir.

Kâr payının hak sahiplerine hangi tarihte ve ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber kârların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" ve "Yedek Akçe" başlıklı 33 ve 34. maddelerinde kâr dağıtım politikası Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak düzenlenmiş bulunmaktadır.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde dağıtılır.

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Şirket kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejisi, 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.

Genel Kurul'un kâr payı dağıtım kararı alması durumunda kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanacaktır.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, Şirket faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nde kâr payı avansına dair herhangi bir hüküm yer almamakta olup, bu kapsamda kâr payı avansı dağıtım uygulaması söz konusu olmayacaktır.

Kâr dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün KAP aracılığıyla kamuya bildirilir.

Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

Bağış Politikası

Şirket, esas sözleşmesine, Türk Ticaret Kanunu'na ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurulda ortaklara sunulması şartıyla, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve derneklerle diğer kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırı Genel Kurul tarafından belirlenir ve bu sınırı aşan bağış yapılmaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ancak bir yıl içinde yapılacak bağış tutarı, bağışın yapıldığı yıllık hesap dönemindeki Şirket özkaynak tutarının binde dördünü aşamaz. Bağış politikası Genel Kurulun onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan politika doğrultusunda, dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklık olarak Şirket'in, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamda yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

181

Ziraat GYO
Ortaklıktan Dana Yatırımı
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat GYO, izahname tarihi itibariyle Yatırımcı İlişkileri Birimi'ni oluşturmuş, biri yönetici biri de yetkili olmak üzere iki personeli görevlendirmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin temel faaliyetleri arasında;

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek,
- Dönem içerisinde Bölüm'e gelen soruları ve pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili bilgi taleplerini, Şirket'le ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Şirket'in bilgilendirme politikası doğrultusunda açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dâhil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve road show'lara katılım sağlamak,

yer almaktadır.

Ziraat GYO Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin Yöneticisi Bülent Yenigün'dür. Bülent Yenigün, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olmuştur. Yine aynı üniversitede Kamu Yönetimi Bölümü'nden Kamu Finansmanı üzerine master derecesi almıştır. Chevening bursu ile İngiltere'de University of Exeter'de Finans üzerine master derecesi kazanmıştır. New York Üniversitesi'nde katıldığı programlardan Finansal Risk Yönetimi ve Yapılandırılmış Finans konularında dereceler almıştır. Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nde kısa bir süre araştırma görevlisi olarak çalıştıktan sonra 1994 yılında Ziraat Bankası'nda uzman olarak göreve başlamıştır. Ziraat Bankası Hazine Bölümü'nde para ve döviz piyasaları trader'ı olarak çalıştıktan sonra 2001-2007 yılları arasında Ziraat Bankası New York Şubesi Hazine Bölümünü yönetmiştir. 2007-2016 yılları arasında Ziraat Bankası Hazine Yönetimi'nde Uluslararası Sermaye Piyasaları ve Türev Ürünler'den sorumlu müdür olarak görev yapmıştır. Kasım 2016 tarihinden itibaren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yatırımcı İlişkilerinden sorumlu müdür olarak görev yapmaktadır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ile Türev Araçlar lisanslarına sahiptir.

Telefon: (0216) 369 77 72 dahili:226

Fax: (0216) 369 77 74

E-posta: yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 12
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in ve ortaklıklarının 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli finansal tablo dönemleri itibarıyla dönem sonu personel sayıları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Personel Sayısı (kişi)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
	(yılsonu)	(yılsonu)	(yılsonu)
Ziraat GYO Genel Müdürlük	19	17	18
Bağlı Ortaklıkları			
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	6	7
Ziraat GYO Sarajevo d.o.o	-	-	1
İş Ortaklığı			
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	-
TOPLAM	19	23	26

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi personelin ihraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

İşbu İzahname'nin konusu halka arzda Ziraat Finans Grubu Çalışanlarına %7 oranında tahsis ayrılmakta olup, Ziraat GYO çalışanları da bu tahsisat kapsamında halka arza katılabilecektir.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	16.04.2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		19.04.2021 Mevcut Durum	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.520.215.000	100,00	3.520.215.000	100,00
TOPLAM	3.520.215.000	100,00	3.520.215.000	100,00

ZİRAAT YATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Levent Mah. Conca Sok. No: 22
Etiler (Kat: Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 938 010 4594

183

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat GYO'nun tek hissedarı T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'dir. Banka'nın tek hissedarı Hazine ve Maliye Bakanlığı iken, Bakanlar Kurulu'nun 24 Ocak 2017 tarih ve 2017/9756 sayılı kararname eki kararı ile Banka hisselerinin tamamı Türkiye Varlık Fonu'na devredilmiştir. Türkiye Varlık Fonu, Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuştur. Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş.'nin 50.000.000 (elli milyon) Türk lirası olan kuruluş sermayesi Özelleştirme Fonundan karşılanmış olup, tamamı ödenmiş olan bu sermayeyi temsil eden paylar Özelleştirme İdaresi Başkanlığına aittir.

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve fazlası olan tek tüzel kişi ortak olan Ziraat Bankası'nın Şirket sermayesinde 714.219.129 adet A Grubu, 2.805.995.871 adet B Grubu paya sahiptir. 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.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	1,00	714.219.129	20,29
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	1,00	2.805.995.871	79,71
			TOPLAM	3.520.215.000	100,00

Ziraat GYO, SPK'nın 14.10.2016 tarih ve 28/968 sayılı toplantısında alınan karara istinaden 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 1.300.000.000 TL çıkarılmış sermayeli olarak kurulmuştur. Kuruluş ve 01.11.2016 tarihinde tescil edilip, 04.11.2016 ve 9191 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır.

Şirket 27.03.2020 tarih ve 63/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermayesinin 2.220.215.000 TL artırılarak 3.520.215.000 TL'ye yükseltilmesine karar vermiştir. Bu amaçla yapılan başvuru SPK'nın 30.04.2020 tarih ve 27/570 sayılı toplantısında olumlu karşılanmış olup, Şirket'in yeni sermayesi 03.07.2020 tarihte tescil edilerek, 08.07.2020 tarih ve 10114 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lüvent Mah. Çeşme Sok. No: 22
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 012 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İzahnamenin 19.1 numaralı maddesinde belirtildiği üzere, Şirket ortağı Ziraat Bankası, Ziraat GYO'nun sermayesinde %100 oranında payı bulunduğu için yönetim hâkimiyetine sahiptir. Söz konusu tüzel kişinin yönetim hâkimiyetine sahip olmasının kaynağı, payların tamamına sahip olmasıdır.

Hakimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek konusunda TTK ve SPK mevzuatında yer alan hükümler geçerli olup, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereğince Genel Kurul tarafından seçilen bağımsız yönetim kurulu üyeleri ve Şirket'in ileriki dönemlerde Tebliğ hükümlerine göstereceği uyum çalışmaları yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici unsur olarak dikkate alınabilir. Ancak mevcut durumda, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda verilen hükümlerin hâkimiyetin kötüye kullanılmasının engellemesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Ayrıca, Şirket payları Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra, Şirket'in halka açılmanın getireceği denetimlere tabi olması da kontrol gücünün kötüye kullanımını engelleyecek etkenler arasında olduğu düşünülmektedir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İlişkili taraf işlemleri büyük ölçüde Şirket'in ana ortağı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılmaktadır. Bu işlemler, kira gelirleri, faiz ve komisyon giderleri, finansal borçlanmalar, vadeli ve vadesiz mevduat gibi işlemlerden oluşmaktadır. Benzer şekilde Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile kira gelirleri ve katılım hesabı kaynaklı gelirler kaynaklı işlemler bulunmaktadır. Ayrıca, Ziraat Teknoloji A.Ş. ile bilgi teknolojileri bakım, danışmanlık hizmet anlaşmalarından kaynaklı işlemler, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. ile de kiralama işlemleri söz konusudur.

İlişkili taraflar ile olan tüm ilişkiler ile gelir ve giderleri gösteren tablolar aşağıda yer almaktadır.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mh. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594


185


Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflardaki nakit ve nakit benzerleri	1.260.199	128.264.013	30.497.497
T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler	1.260.199	9.166.340	23.636.977
Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler	-	1.330.460	2.710.436
Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler	-	28.367	3.700.744
Ziraat Bank Bosna Hersek'teki bakiyeler	-	117.738.846	449.340
TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	56.068	-	-
T.C Ziraat Bankası A.Ş	23.273	-	-
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	32.795	-	-
TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	*2.232.263
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	-	-	2.232.263
<p><i>*Bu tutarın 2.023.263 TL'si Konkur İnşaat'ın paylarının Hulusi Necati Kurmel'den devir alınması sonucunda eski ortak Hulusi Necati Kurmel tarafından emlak vergisi ödemesi için Konkur İnşaat'a borç verilen alacağın da pay devri ile Ziraat GYO'ya devredilmesinden kaynaklıdır. Bakiye 209.000 TL de 7256 sayılı Kanun kapsamında Konkur İnşaat'ın Emlak Vergisi yapılandırmasından kaynaklı taksit ödemesini içermektedir.</i></p>			
TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	54.045.323	30.907.036
T.C Ziraat Bankası A.Ş*	-	54.045.323	28.883.775
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.			2.023.261

*Kadıköy, Sahrayıcedid, Beyoğlu ve Maslak binalarından 3 yıllık kira gelirlerini Ziraat Bankası'ndan peşin tahsil etmiştir.

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	72.245	72.523	-
Ziraat Sigorta A.Ş	72.094	72.255	-
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	151	268	-

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar	-	548.076.602	201.480.849
T.C Ziraat Bankası A.Ş	-	548.076.602	201.480.849

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflara ticari borçlar	50.905	20.363	69.579
Ziraat Teknoloji A.Ş.	50.905	20.363	69.579
TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	13.684
T.C Ziraat Bankası A.Ş	-	-	13.684
TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler	-	160.000.000	-
T.C Ziraat Bankası A.Ş	-	160.000.000	-

TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Gelirler	38.619.445	43.201.119	57.893.257
İlişkili taraflardan kira gelirleri	32.219.745	42.765.063	53.206.476
T.C Ziraat Bankası A.Ş	26.595.602	35.825.747	42.757.575
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	2.040.130	1.497.977	1.862.924
Ziraat Bank International AG	-	914.126	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	-	-	2.640.796
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Sigorta A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	276.267	361.679
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	-	710.050	837.366
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	1.800	-
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş	994.037	-	-
İlişkili taraflardan faiz gelirleri	6.399.700	436.056	4.686.781
T.C Ziraat Bankası A.Ş	5.930.769	361.083	4.507.869
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	468.931	74.973	178.912
TL	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Giderler*	14.666.094	62.884.445	17.692.518
İlişkili taraflardan faiz ve komisyon giderleri	12.637.905	61.035.957	15.248.662
T.C Ziraat Bankası A.Ş	12.637.905	61.035.957	15.248.662

*2019 yılında Ziraat Bankasından kullanılan kredi faizlerinin 31.448.726 TL'si avanslar üzerinde, 25.873.732 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 938 010 4594



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2020 yılında, faiz giderlerinin 12.607.248 TL'lik (2019: 25.873.732 TL) kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

İlişkili taraflardan ücret yansıtma giderleri (TL)	1.340.496	1.246.750	1.822.384
T.C Ziraat Bankası A.Ş	1.340.496	1.246.750	1.822.384
İlişkili taraflardan işletme giderleri (TL)	524.920	417.211	621.472
T.C Ziraat Bankası A.Ş	152.687	277.211	55.410
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş	300.000	25.000	-
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	20.483	-	-
Ziraat Teknoloji A.Ş.	51.750	115.000	566.062

İlişkili taraflardan sigorta giderleri (TL)	162.773	184.527	0
Ziraat Sigorta A.Ş	159.877	179.886	-
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	2.896	4.641	-

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	1.242.582	1.300.849	1.673.267
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	360.764	407.511	486.055
Diğer üst yöneticilere yapılan ödemeler	881.818	893.338	1.187.212

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgiye yer verilecektir.

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İlişkili taraflarla yapılan işlerden elde edilen gelir (TL)	38.619.445	43.201.119	57.893.257
Ziraat GYO Toplam Satış Gelirleri (TL)	46.446.011	44.020.684	144.637.286
İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı	83,1%	98,1%	40,0%

İlişkili taraflarla yapılan işlerden elde edilen gelir (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
T.C Ziraat Bankası A.Ş	32.526.371	36.186.830	47.265.444
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	2.509.061	1.572.950	2.041.836

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Conca Sok. No: 22
Etiler (Mamak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İS/7
Büyükdere Mukellefler V.D. 998 010 4594

188

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Bank International AG	-	914.126	4.746.136
Ziraat Bank BHdd	-	-	2.640.796
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Sigorta A.Ş	1.294.988	1.769.548	-
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	276.267	361.679
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	-	710.050	837.366
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	1.800	-
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş	994.037	-	-
TOPLAM	38.619.445	43.201.119	57.893.257

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 3.520.215.000 TL'dir. Şirket'in söz konusu çıkarılmış sermayesi beheri 1 TL nominal değerli 714.219.129 adet A grubu nama yazılı ve 2.805.995.871 adet B grubu hamiline olmak üzere toplam 3.520.215.000 adet paya bölünmüştür. Şirket sermayesinin 2.487.226.231 TL'lik kısmı aynı, 1.032.988.769 TL'lik kısmı da nakdi olmak üzere tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 7.000.000.000 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

189

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Ganca Sok. No: 22
 Beşiktaş Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
 Ortaklıktan daha fazlası
 ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konkur İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin hakim ortağı olan gerçek kişiye ait olan hisselerinin tamamının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmasına ilişkin 31 Ekim 2019 tarihinde imzalanan "Hisse Devir Sözleşmesi"nin 7. maddesi gereğince; anılan şirketin toplam 320.000 adet nama yazılı hissesinden Konkur İnşaatın gerçek kişi ortağı Hulusi Necati Kurmel'den devir alınan 160.000 adet hissesinin tamamının 2 yıl içinde geri alınması hakkı opsiyon olarak söz konusu gerçek kişiye tanınmıştır.

Şöyle ki; Konkur İnşaatın gerçek kişi ortağı Hulusi Necati Kurmel'den, Ziraat GYO tarafından kendisine ödenen 86.000.000 TL bedel ile bu bedele ödeme gününden itibaren Ziraat Bankası'nca uygulanan ticari avans faiz oranının ilk yıl için 10 puan artırılarak, ilave olarak ikinci yıl için ticari avans faiz oranının 15 puan artırılarak uygulanması suretiyle bulunacak faiz bedelini, ayrıca Ziraat GYO tarafından Şirkete ve/veya Şirkete ait taşınmazlara yapılmış masraf/yatırım bedelleri ve yine masrafın yapıldığı tarihten itibaren işleyecek ticari avans faiz oranının 10 puan artırılarak uygulanması suretiyle belirlenecek faiziyle birlikte tamamen ödemesi halinde hisseleri iki yıllık bir süre içinde iade alabilecektir.

Hisse Devir Sözleşmesi'nin 3.3. maddesi uyarınca Konkur İnşaat'a ait İstanbul İli, Pendik İlçesi Kurtköy 8080 ada-1 ve 2 parsellerde kain taşınmazlarla ilgili emlak vergisi borcunun aslı ve ferilerinin toplamının yarısı Konkur İnşaatın gerçek kişi ortağı Hulusi Necati Kurmel'e ödenmeyerek tüm hisse bedelinden mahsup edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu mahsup işlemi sonrasında Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisseleri 82.160.535 TL bedelle devralınmıştır.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket 01.01.2020-31.12.2020 hesap döneminde 27.03.2020 tarih ve 63/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini yeni pay alma haklarının 1,00 TL nominal değerli her pay için 1,30 TL primli fiyattan kullandırılmak suretiyle, aynı olarak 1.450.984.231 TL (1.886.279.500 TL değerdeki gayrimenkuller karşılığında, nakden 769.230.769 TL (1.000.000.000.000 TL karşılığında) olmak üzere toplamda nominal olarak 2.220.215.000 TL artırmak suretiyle 3.520.215.500 TL'ye çıkarılmasına karar vermiş olup, söz konusu sermaye artışı 03.07.2020 tarihinde tescil edilmiş ve 08.07.2020 tarih 10114 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Tam metni ekte ve Şirket'in (www.ziraatgyo.com.tr) Kurumsal internet sitesinde bulunan ve KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) yer alacak olan Şirket Esas Sözleşmesi ile Şirket iç yönergesine ilişkin önemli bilgiler aşağıda verilmektedir. Ayrıca Şirket genel kurullarının çalışma usul ve esaslarının belirlendiği "Genel Kurul İç Yönergesi" izahname ekinde yer almaktadır.

Esas Sözleşme'nin 14. maddesinde yer aldığı üzere, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir.

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.

Esas Sözleşme'nin Şirketin Temsili başlıklı 20. maddesinde yer aldığı üzere, Yönetim Kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında yazılı olarak bilgilendirir.

Şirket 20.01.2017 tarih ve 5/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ni kabul etmiştir. Şirket, söz konusu iç yönerge uyarınca temsil ve ilzam yetkisinin devri amacıyla, 27 Ocak 2021 tarih ve 42648 yevmiye numarası ile onaylanmış imza sirkülerini kabul etmiştir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesine göre; 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 kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye Ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. maddesinde yer aldığı üzere; 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 seçilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu" başlıklı 14. maddesinde yer aldığı üzere; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıvılcık Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin Yönetim Kurulu başlıklı 14. maddesinde "Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve ilgili mevzuata uygun olarak hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir." ifadesi yer almaktadır.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. maddesinde pay grupları ve pay gruplarının sahip oldukları imtiyazlar aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir:

Şirketin sermayesi 3.520.215.000 Türk Lirası değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 Türk Lirası değerinde 3.520.215.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Bu sermayenin 1.032.988.769,00 Türk Lirası nakit, 2.487.226.231,00 Türk Lirası ise, ayın olarak karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 714.219.129 adet pay karşılığı 714.219.129 TL'ndan; B grubu hamiline 2.805.995.871 adet pay karşılığı 2.805.995.871 TL'ndan oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

192

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZIRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul tarafından seçilir. Pay senetlerinin 714.219.129 adedi nama, 2.805.995.871 adedi hamiline yazılıdır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler başlıklı 8. maddesinde de "Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir."

ifadeleri yer almaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nde B Grubu paylara verilmiş herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 8. maddesinde; "Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz." ifadesi yer almaktadır.

Payların halka arzından veya nitelikli yatırımcıya satışından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri ile herhangi bir orana bakılmaksızın imtiyazlı payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir.

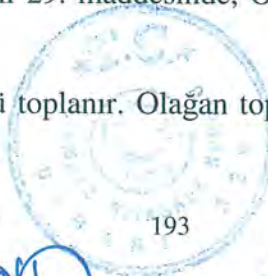
Ayrıca mevzuat gereği Şirket'in Esas Sözleşmesi'nde değişiklik yapılması ve uygulaması hususu Ticaret Bakanlığı'nın izni ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşüne bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan uygun görüş ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alındıktan sonra, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan hükümler çerçevesinde Esas Sözleşme değişikliğine karar verilir. Usulüne uygun olarak onaylanan değişiklikler, Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilan tarihinden başlayarak geçerli olur.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel Kurul ve Genel Kurul toplantılarına ilişkin hükümler Şirket Esas Sözleşmesi'nin Genel Kurul başlıklı 25. maddesinde, Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım başlıklı 26. maddesinde, Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı başlıklı 27. maddesinde, İlan başlıklı 28. maddesinde, Temsilci Tayini başlıklı 29. maddesinde, Oyların Kullanılma Şekli başlıklı 30. maddesinde yer almaktadır.

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Büyükdere Mükellefler V.D. 9/8 Üst 4594




Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirket'in Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel Kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, Genel Kurul'a katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415 inci maddesi uygulanır.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, Genel Kurul'a kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak Genel Kurul'a yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin 7. maddesine göre,

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 714.219.129 adet pay karşılığı 714.219.129 TL'ndan; B grubu hamiline 2.805.995.871 adet pay karşılığı 2.805.995.871 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Esas Sözleşme'nin 8. maddesine göre,

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Şirket paylarının devri TTK ve SPKn hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata göre gerçekleştirilir.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri

Kayaşehir/İstanbul Alışveriş Merkezi projesinde, 19.110,99 metrekare inşaat alanına sahip 76 adet bağımsız bölümden oluşan AVM kısmı için Şirket ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) arasında 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Rota Mavi Kartal projesinde, 16.318,37 metrekare inşaat alanlı 140 adet bağımsız bölüm için 17.08.2017 tarihinde, Ziraat Katılım Bankası garantörlüğünde Ziraat GYO ve APG İnşaat Yatırım A.Ş. (Yüklenici) arasında Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır.

Herdem – Silivri / İstanbul Yaşam Köyü Projesinde; 22.200,55 metrekare inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölüm için 22.05.2019 tarihinde Şirket ve Makro İnşaat Ticaret A.Ş. arasında satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Sigorta Sözleşmeleri

GYO Tebliği uyarınca Şirket, portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıklarını, oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alarak sigortalatmak zorundadır. Bu kapsamda, Şirket tarafından kapsamlı işyeri sigorta poliçeleri, klasik ticari yangın sigorta poliçeleri, özel konut sigorta poliçeleri, otel paket sigorta poliçeleri, yangın ticari paket sigorta poliçeleri, DASK poliçeleri düzenlenmiştir. Tüm poliçeler için Sigortalı/Sigorta Ettiren Ziraat GYO'dur. All risk poliçeleri ise yüklenici firmalar tarafından yaptırılmakta olup Sigortalı Ziraat GYO, Sigorta Ettiren ise yüklenici firmalardır.

Şirket, Türkiye'de ve yurt dışında bulunan tüm gayrimenkullerinin sigortasını yaptırmış ve böylece varlıklarını Şirket'in malvarlığına veya üçüncü kişilere gelecek zararlar neticesinde oluşacak risklere karşı güvence altına almıştır.

Şirket'in yurt içindeki tüm sigorta işlemleri Türkiye Sigorta A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Yurt dışında bulunan Frankfurt Ofis Binası poliçesi, Allianz Versicherungs (Allianz Sigorta) sigorta şirketine, Bosna Ofis Binası poliçesi ise Triglav Sigorta Şirketi A.Ş. sigorta şirketine yaptırılmıştır. Söz konusu Sigorta poliçelerinin süresi Frankfurt Ofis Binası için 2 yıl diğer sigorta poliçeleri için 1 yıldır.

Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri

GYO Tebliği uyarınca Şirket, değerlendirme gerektiren her gayrimenkul için Kurul tarafından listeye alınmış ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde çalışmalarını yürüten gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ile Kurul düzenlemelerinde yer alan hükümler dâhilinde gayrimenkul değerlendirme hizmet sözleşmesi imzalamaktadır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Leyaz Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

195

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Danışman Şirket Sözleşmeleri

Şirket, faaliyetleri gereği sahip olduğu gayrimenkullerin finansal analizinin yapılması, iştirak edinimi ve diğer hususlarda danışmanlık hizmeti alabilmektedir. Bu kapsamda çeşitli danışmanlık sözleşmeleri imzalanmış olup, söz konusu sözleşmeler hakkında aşağıda bilgi verilmektedir.

Şirket ile Mallmark Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim A.Ş. ("Mallmark") arasında hizmet sözleşmesi imzalanmış olup, bu sözleşme kapsamında Mallmark tarafından Palladium Kayaşehir Alışveriş Merkezi için söz konusu gayrimenkulün inşa edileceği bölgede araştırma yapılması, yeni yapılması öngörülen alışveriş merkezi için genel imaj tasarımlarının ve pazarlama konseptinin oluşturulması, bu araştırmanın neticesinde alışveriş merkezi fizibilitesinin hazırlanması ve raporlanması hizmetleri yürütülecektir. Söz konusu sözleşme 24 Ocak 2020 tarihinden başlayarak 31 Mart 2020 tarihinde sözleşmenin 7, 9 ve 10.maddeleri hariç olmak üzere kendiliğinden sona erecek şekilde düzenlenmiştir.

09 Mart 2020 tarihinde Tema Şehircilik A.Ş. ile Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller için proje geliştirme, çözüm ortaklığı ve danışmanlık hizmetleri konusunda sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmenin süresi imza tarihinden itibaren 1 yıldır.

Adler Danışmanlık Mimarlık İnşaat San. Ltd. Şti. ile 10 Ağustos 2020 tarihinde Levent Arsası, İzmir Bayraklı Arsaları ve İzmir Çınarlı Depo Binası için "En İyi Kullanım Etüdü" danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu danışman firma tarafından inceleme gerçekleştirilerek rekabet analizi, proje konumlandırılması ve pazarlama tariflemesi yapılacak veriler sözleşme kapsamında belirlenmiş olup, sözleşme süresi imza tarihinden itibaren 6 (altı) haftadır.

Şirket ve Mustafa Pehlivanoğlu Tasarım ve Uygulama Ltd. Şti. arasında Şirket'e ait gayrimenkullerden İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 101 Ada, 8 Parselde kayıtlı taşınmazda yürütülen Karaköy hizmet binaları tarihi bina taşıyıcı sistem yenilenmesi, restorasyon işi ve ek hizmet binası tadilat onarım işine ilişkin danışmanlık hizmeti alınmak üzere 01 Ekim 2020 tarihinde mimari danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Ziraat GYO arasında 09 Aralık 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin değerlendirme raporunun hazırlanması konusunda sözleşme imzalanmıştır. Ayrıca 23 Haziran 2020 tarihinde söz konusu kurum ile Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin değerlendirme raporlarının hazırlanması konusunda ayrı bir değerlendirme çalışması sözleşmesi imzalanmıştır.

Bilgi Teknolojileri Sözleşmeleri

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile Ziraat GYO arasında 01 Nisan 2019 tarihinde Ziraat Finans Grubu veri merkezleri üzerinden sağlanan bilgi sistemleri altyapı hizmetleri sözleşmesi imzalanmıştır.

Ayrıca, Şirket 13 Eylül 2019 tarihinde Ziraat Teknoloji A.Ş ile bilgi güvenliği, bilgi teknolojileri proje yönetimi ve danışmanlık hizmetleri kapsamında sözleşme imzalamıştır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 016 4594

196

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazla
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kira Sözleşmeleri

Ziraat GYO ile Şirket'in tek hissedarı olan T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmeleri kapsamında 2020 yılı içerisinde toplam 42.757.575 TL kira geliri elde edilmiştir. Şirket'in bir diğer önemli kiracısı Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olup, Ziraat GYO anılan bankaya kiralamış olduğu 6 adet bina için 2020 yılı içerisinde toplam 1.862.924 TL kira geliri elde edilmiştir. Söz konusu kira sözleşmelerinin çoğu benzer hükümlere sahip olup, taşınmaza özel olarak sözleşme süresi ve bedeli ayrıca belirlenmiş ve Şirket lehine güvence öngören hükümlere yer verilmiştir.

Şirket'in diğer kiracıları arasında Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş., Ziraat GSYO, Türkiye Sigorta A.Ş., Türkiye Hayat ve Emeklilik A.Ş. gibi farklı kurumlar bulunmaktadır. Şirket portföyünde yer alan sadece dört adet bina gerçek kişi şahıslara kiraya verilmiştir.

Finansal Sözleşmeler

Şirket ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında kredi lehdarı sıfatıyla Şirket'e kredi limiti sağlanmasına ilişkin genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu sözleşme uyarınca Ziraat Bankası, Şirket lehine açtığı kredi limitini; Şirket'in talebi üzerine Türk Lirası veya herhangi bir para cinsinden olmak üzere uygun göreceği kredi türünde, uygun göreceği şekilde kullanılabilmektedir.

Şirket'in kullandığı krediyi ve borcun tamamını ödemiş olması sözleşmenin feshi ve hesabın tasfiyesi niteliğinde olmayıp, sözleşme hükümleri ve teminatlar (kefalet vs.) yine geçerliliğini korumaktadır. Şirket, söz konusu durumda bu sözleşmeye dayanarak belirlenen limit dâhilinde olmak üzere, Ziraat Bankası tarafından uygun görülmesi halinde, tekrar kredi kullanabilecektir.

Kontrollük Sözleşmeleri

Şirket'in faaliyetleri dâhilinde imzalanan sözleşme türlerinden bir diğeri de gayrimenkullere dair projelere ilişkin kontrollük sözleşmeleridir. Söz konusu sözleşmelere ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

12 Eylül 2019 tarihinde Ziraat GYO ile Tepekule Yapı Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında İzmir de yer alan Efes, Alsancak, Karabağlar binalarının yeni bina yapımı kapsamında, zemin güçlendirme ve iksa ile mevcut binaların takviyeli tadilat ve onarımına ilişkin yapı denetim ve kontrollük hizmetleri alınmasına ilişkin "kontrollük hizmeti sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmenin süresi imza tarihinden itibaren bir yıl olup, gerekli koşulların sağlanması şartıyla bir yıl daha otomatikman uzatılabilir.

28 Kasım 2016 tarihinde Şirket, Uluslararası Finans Merkezi Binaları Projesine ilişkin proje yöneticiliği hizmet alımı ihalesi uyarınca Turner International Proje Yönetimi Ltd. Şti. ile bir hizmet sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu sözleşme kapsamına inşaat öncesi süreç, ihale süreci, inşaat süreci ve inşaat sonrası süreçleri boyunca projelere ve yüklenicilere ilişkin analiz, danışmanlık ve kontrollük hizmeti verilmesi hususları dâhil edilmiştir. Sözleşme konusu işin süresi, inşaat öncesi dönem için işe başlama tarihinden itibaren 14 hafta olarak belirlenmiş olup, İnşaat dönemi için ise ana yükleniciye yer teslimi tarihinden başlamak üzere 36 aydır. İşe başlama tarihi ise taraflarca işe başlandığının tutanağa bağlandığı tarihtir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kulelerinin inşaatı kapsamında; proje yapımına ilişkin KPF (Kohn Pederson Fox) Türkiye Tasarım ve Danışmanlık Şirketi ile Ziraat Bankası arasında 01.02.2013 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Ziraat Kuleleri arsası, proje yapım aşamasında (08.11.2016 tarihinde) Şirket'e devredilmiştir. Ziraat Bankası A.Ş.'nin 05.01.2018 tarihli yazısı ile proje sözleşmesine ilişkin tüm işlemlerde Şirketimiz görevlendirilmiştir. Anılan sözleşme kapsamında yer alan "Proje Müellifliği hizmet alım" süreci, Ziraat Kuleleri inşaat yapım işine başlanmasını takiben 03.07.2018 tarihinde Şirketimiz ve KPF Turkey Tasarım Danışmanlık ve Ltd. Şti. tarafından imzalanan tutanak ile başlamıştır.

Şirket, Türk Loydu Uygunluk Değerlendirme Hizmetleri A.Ş. ile Karaköy hizmet binaları tarihi bina taşıyıcı sistem yenilenmesi, restorasyon işi ve ek hizmet binası tadilat-onarım işine ilişkin, yapısal çelik bölümlerinin imalat ve montajı ile betonarme imalatlarının kontrollerinin yapılmasına dair kontrollük hizmetleri alınmasına dair sözleşme imzalamıştır. Söz konusu sözleşme 25 Kasım 2020 tarihinde imzalanmış olup, işin süresi sözleşmenin imzalanmasını müteakiben, Şirket tarafından atölyede ilk teslim tutanağının imzalandığı tarih itibarıyla başlamakta olup, yapısal çelik işleri ve betonarme imalatların Şirket'e teslim edilmesi ile sona ermektedir.

Proje Yapım Sözleşmeleri

Şirket tarafından çeşitli gayrimenkullere ilişkin pek çok proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, söz konusu proje yapım sözleşmelerinin süreleri, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi hariç olmak üzere, 65 gün ila 180 gün arasında değişmektedir.

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olunan olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler ile yukarıda yer alan sözleşmeler dışında önemli sözleşmeler bulunmamaktadır.

Hisse Devir Sözleşmesi

Sözleşmenin konusu, toplam 32.000.000,00 TL sermayesi, sermayesinin her biri 100,00 TL nominal değerli toplam 320.000 adet nama yazılı hisseye bölünmüş olan Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin 160.000 adet hissesinin tamamının 86.000.000 TL bedel karşılığında Ziraat GYO tarafından satın alınmasına ilişkindir. Sözleşme bu hisse devrine ilişkin tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini düzenlemektedir.

Sözleşmenin tarafı olan Hulusi Necati Kurmel tarafından 04.11.2018 tarihinde Konkordato talep edilmiş olması nedeniyle, İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 08.11.2018 tarihinde verilen Geçici Mühlet kararı ile birlikte İhtiyati Tedbir Kararı'na istinaden, ilgili Mahkeme tarafından verilen 10.10.2019 günü ve 2018/1306 esas sayılı satış izni doğrultusunda Hulusi Necati Kurmel ile Şirket arasında, Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin Hulusi Necati Kurmel'e ait olan hisselerinin tamamının Şirket tarafından satın alınmasına ilişkin işbu hisse devir sözleşmesi 30.10.2019 tarihinde imzalanmıştır.

Hisse Devir Sözleşmesi'nin 3.3. maddesi uyarınca Konkur İnşaat'a ait İstanbul İli, Pendik İlçesi Kurtköy 8080 ada-1 ve 2 parsellerde kain taşınmazlarla ilgili emlak vergisi borcunun aslı ve ferilerinin toplamının yarısı Konkur İnşaatın gerçek kişi ortağına ödenmeyerek tüm hisse bedelinden mahsup edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu mahsup işlemi sonrasında Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisseleri 82.160.535 TL bedelle devralınmıştır.

198

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sokak No: 33
(Emlak Pasajı) Kat: 11 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 08100012709000000000000000
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 08100012709000000000000000

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019, 01.01.2020-31.12.2020 dönemlerine ait konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolar ve denetim raporları işbu İzahname'nin 4 numaralın ekinde ve Şirket'in internet adresinde (www.ziraatgyo.com.tr) yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Erdal TIKMAK, SMMM Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak 2020-31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Burak ÖZPOYRAZ, SMMM Sorumlu Denetçi	Olumlu

Şirket 2018-2019 yıllarında bağımsız denetim kuruluşu olarak KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ni seçmiştir. 19.06.2020 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı dönemi mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin tavsiyesi ile Yönetim Kurulu'nun aldığı karar doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

2020 yılsonu itibarıyla 201.480.849 TL olan kredi bakiyesi rotatif kredi kullanımı ile işbu izahname tarihi itibarıyla 339.202.850 TL olarak gerçekleşmiştir.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Etiler Masajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 272200
Tic. Sic. Mukellefler V.D. 993 010 4594



Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rota Mavi Sitesinde işbu izahname itibariyle ilave olarak 16 adet bağımsız bölüm 8.940.594 TL'ye (KDV Hariç) satılmış olup,

Pırlanta Sitesinde işbu izahname itibariyle ilave olarak 3 adet bağımsız bölüm 5.760.756,83 TL'ye (KDV Hariç) satılmıştır.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" ve "Yedek Akçe" başlıklı 33 ve 34. maddelerinde kâr dağıtım politikası Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak düzenlenmiş bulunmaktadır.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlere, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde dağıtılır.

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

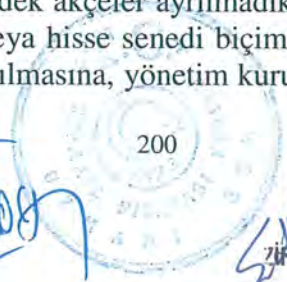
İkinci Temettü

d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 25
(Etiler Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası!
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve işçilere çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca kâr payı dağıtımında imtiyaz söz konusu değildir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Şirket kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme 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.

Genel Kurul'un kâr payı dağıtma kararı alması durumunda kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanacaktır.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, Şirket faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nde kâr payı avansına dair herhangi bir hüküm yer almamakta olup, bu kapsamda kâr payı avansı dağıtım uygulaması söz konusu olmayacaktır.

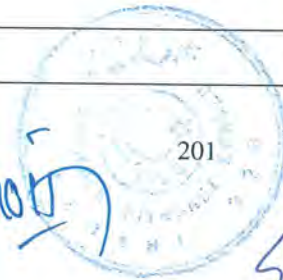
Şirket 10.12.2019 tarihinde yapılan 2018 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında, yasal kayıtlara göre oluşan 31.744.165,08 TL tutarındaki 2018 yılı net dönem karından 1.587.208,25 TL genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan 30.156.956,83 TL ile SPK düzenlemesine göre oluşan kar ve yasal kayıtlara uygun kar arasındaki 101.445.625,92 TL fark tutarının toplamı olan 131.602.582,75 TL'nin temettü ödemesine konu edilmeyerek olağanüstü yedek akçeler hesabına aktarılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

2018 yılına ilişkin kar dağıtım tablosu aşağıda yer almaktadır:

2018 KAR DAĞITIM TABLOSU(TL)

1)	Ödenmiş Sermaye		1.300.000.000
2)	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		2.815.868,18
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			Yoktur
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
3)	Dönem Kârı	133.189.791,00	31.744.165,08

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4)	Vergiler	0,00	0,00
5)	Dönem Net Kârı	133.189.791,00	31.744.165,08
6)	Geçmiş Yıllar Zararları(-)	0,00	0,00
7)	Genel Kanuni Yedek Akçe(-)	1.587.208,25	1.587.208,25
8)	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	131.602.582,75	30.156.956,83
9)	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar		0,00
10)	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	131.602.582,75	30.156.956,83
11)	Ortaklara Birinci Kar Payı		
	-Nakit		
	-Bedelsiz		
	-Toplam örnek %10 dersek		
12)	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13)	Dağıtılan Diğer Kâr Payı		
	-Yönetim Kurulu Üyelerine		
	-Çalışanlara		
	-Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		
14)	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		
15)	Ortaklara İkinci Kâr Payı		
16)	Genel Kanuni Yedek Akçe		
17)	Statü Yedekleri		
18)	Özel Yedekler		
19)	Olağanüstü Yedek	131.602.582,75	30.156.956,83
20)	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		

Şirket 19.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında, yasal kayıtlara göre oluşan 23.276.672,17 TL tutarındaki 2019 yılı net dönem karından 1.163.833,61 TL genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan 22.112.838,56 TL ile SPK düzenlemesine göre oluşan kar ve yasal kayıtlara uygun kar arasındaki 103.736.448,83 TL fark tutarının toplamı olan 125.849.287,39 TL'nin temettü ödemesine konu edilmeyerek olağanüstü yedek akçeler hesabına aktarılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 12
Ziraat Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900/0104594



202

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazla
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2019 yılına ilişkin kar dağıtım tablosu aşağıda yer almaktadır:

2019 KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1)	Ödenmiş Sermaye		1.300.000.000
2)	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		4.403.076,43
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			Yoktur
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
3)	Dönem Kârı	125.223.394,00	23.276.672,17
4)	Vergiler	1.789.727,00	0,00
5)	Dönem Net Kârı	127.013.121,00	23.276.672,17
6)	Geçmiş Yıllar Zararları(-)	0,00	0,00
7)	Genel Kanuni Yedek Akçe(-)	(1.163.833,61)	(1.163.833,61)
8)	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	125.849.287,39	22.112.838,56
9)	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar		0,00
10)	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	125.849.287,39	22.112.838,56
11)	Ortaklara Birinci Kar Payı		
	-Nakit		
	-Bedelsiz		
	-Toplam		
12)	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13)	Dağıtılan Diğer Kâr Payı		
	-Yönetim Kurulu Üyelerine		
	-Çalışanlara		
	-Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		
14)	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		
15)	Ortaklara İkinci Kâr Payı		
16)	Genel Kanuni Yedek Akçe		
17)	Statü Yedekleri		
18)	Özel Yedekler		
19)	Olağanüstü Yedek	125.849.287,39	22.112.838,56
20)	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		

203

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 410 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket 16.04.2021 tarihinde yapılan 2020 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında, yasal kayıtlara göre oluşan 49.699.540,07 TL tutarındaki 2020 yılı net dönem karından 2.484.977,00 TL genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan 47.214.563,07 TL ile SPK düzenlemesine göre oluşan kar ve yasal kayıtlara uygun kar arasındaki 328.064.124,93 TL fark tutarının toplamı olan 375.278.688,00TL'nin temettü ödemesine konu edilmeyerek olağanüstü yedek akçeler hesabına aktarılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

2020 KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1)	Ödenmiş Sermaye		3.520.215.000
2)	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		5.566.910,04
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			Yoktur
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
3)	Dönem Kârı	378.039.669,00	49.699.540,07
4)	Vergiler (-)	276.004,00	0,00
5)	Dönem Net Kârı	377.763.665,00	49.699.540,07
6)	Geçmiş Yıllar Zararları(-)	0,00	0,00
7)	Genel Kanuni Yedek Akçe(-)	2.484.977,00	2.484.977,00
8)	Net Dağıtılabılır Dönem Karı	375.278.688,00	47.214.563,07
9)	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	30.000,00	
10)	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabılır Dönem Karı	375.308.688,00	47.214.563,07
11)	Ortaklara Birinci Kar Payı		
	-Nakit		
	-Bedelsiz		
	-Toplam		
12)	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13)	Dağıtılan Diğer Kâr Payı		
	-Yönetim Kurulu Üyelerine		
	-Çalışanlara		
	-Pay Sahibi Dışındaki Kişilere		
14)	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı		
15)	Ortaklara İkinci Kâr Payı		
16)	Genel Kanuni Yedek Akçe		

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönce Sok. No: 20
(Etilak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mükellefler V.D. 998 070 4594

Ziraat GYO
Ortaklıktan daha fazla
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

17)	Statü Yedekleri		
18)	Özel Yedekler		
19)	Olağanüstü Yedek	375.278.688,00	47.214.563,07
20)	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in ve ortaklıklarının finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri bulunmamakla birlikte, taraf olunan çeşitli davalara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar (vergi idaresi)					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı Dokuz Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğü	İzmir 1. Vergi Mahkemesi E. 2019/558	Evvelce Ödenmiş Olan 326.460,00 TL Bedelli Tapu Harcının Ziraat GYO'ya İade Edilmesine Dair Talebin Reddine Dair Vergi Dairesi İşleminin İptali Davasıdır	326.460	Aleyhe Karar/Temyiz Aşamasında (Danıştay 9. Vergi Dairesi E.2019/6821)
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü	İstanbul 9. Vergi Mahkemesi	Harç Ve Damga Vergisi Tahakkuk Ve Tahsil İşleminin İptali İle 441.055,27 TL'nin İadesi	441.055	Dilekçeler Aşamasındadır.

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar (diğer resmi kurum/kuruluşlar)					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kadıköy Belediyesi	İstanbul 14. Vergi Mahkemesi 2017/2055	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Kadıköy İlçesi Osmanağa ve Sahrayı Cedit Mahallesi için tespit edilen 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptali amacıyla açılan "idari işlemin iptali" davasıdır. Bu dava ayırma kararı ile kapatılmış; aynı mahkemede 2017/2310 ve 2017/3000 E. sayılı üç farklı davaya ayrılmış olup, neticeten bu üç dosya üzerinden devam ettirilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM
EMENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Yür. Gece Sok. No: 22
 (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



Ziraat GYO
 Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Beyoğlu Belediyesi	İstanbul 6. Vergi Mahkemesi 2017/2203	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	7061 Sayılı Kanununun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir; karar taraflarca istinaf yoluna konu edilmiş; İstinaf Dairesi tarafından tarafların istinaf taleplerinin reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Fatih Belediyesi	İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2017/2081	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Fatih İlçesi Cağaloğlu, Aksaray Turgut Özal Caddesi ve yine Aksaray Cerrahpaşa Caddesi için tespit edilen 2018 yılı emlak rayiç bedellerinin iptali amacıyla açılan "idari işlemin iptali" davasıdır. Bu dava da ayırma kararı ile kapatılmış; aynı mahkemede 2017/805, 2808 ve 2807 E. sayılı üç bu üç dosya üzerinden devam ettirilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sarıyer Belediyesi	İstanbul 8. Vergi Mahkemesi (2017/2080 Eski Esas) İstinaf Bozması Sonrasında 2018/2665 E. Sayısını Almıştır.	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	7061 Sayılı Kanununun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir; karar taraflarca istinaf yoluna konu edilmiş; İstinaf talebinin kabulüne karar verilmiş olup, dosya Yerel Mahkemeye gönderilmiş, Yerel Mahkemeye yapılan ikinci yargılama sonunda davanın reddine karar verilmiş, karar Şirket tarafından bu red kararı istinaf edilmiş, istinaf başvurumuzun kesin olarak reddine karar verilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kadıköy Belediyesi	İstanbul 14. Vergi Mahkemesi 2017/2310 Eski Esas) İstinaf Bozması Sonrasında 2018/2079 E. Sayısını Almıştır.	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	7061 Sayılı Kanununun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir; karar taraflarca istinaf yoluna konu edilmiş, istinaf dairesince tarafların istinaf başvuruları kabul edilerek esas hakkında karar verilmek üzere mahkeme kararının kaldırılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda yapılan yargılama sonrasında davanın reddine karar verilmiş olup, Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. 12.09.2019 tarihinde istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir.

ZİRAAT YATIRIM
EMENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Conca Sok. No: 12
 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Büyük Mükellefler V.D. 994 010 4594

206

Ziraat GYO
 Ortaklıktan daha fazlası
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kadıköy Belediyesi	İstanbul 14. Vergi Mahkemesi (2017/3000 Eski Esas) İstinaf Bozması Sonrasında 2018/2389 E. Sayısını Almıştır.	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	7061 Sayılı Kanunun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir; karar taraflarca İstinaf yoluna konu edilmiş, İstinaf Dairesince tarafların istinaf başvuruları kabul edilerek esas hakkında karar verilmek üzere mahkeme kararının kaldırılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda yapılan yargılama sonrasında davanın reddine karar verilmiş olup, Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş, istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Fatih Belediyesi	İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2017/2808	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Tespit edilen miktarın hukuka uygun olması nedeniyle davanın reddine karar verilmiş olup, Şirket tarafından istinaf kanun yoluna müracaat edilmiş, istinaf talebi istinaf dairesince reddedilerek karar kesinleşmiş bulunmaktadır.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Fatih Belediyesi	İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2017/2807	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Davanın tamamen kabulüne karar verilmiş, dava konusu işlem iptal edilmiştir. Davalı İdare tarafından yapılan istinaf başvurusu kesin olarak reddedilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Fatih Belediyesi	İstanbul 5. Vergi Mahkemesi 2017/2805	2018 Yılı Emlak Rayiç Bedellerinin İptali Amacıyla Açılan "İdari İşlemin İptali" / Değeri Yok	-	Kısmen red, kısmen 7061 sayılı Kanunun 35'inci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 23'üncü maddesi gereğince konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. Karar Şirket tarafından istinaf edilmiş, İstinaf Dairesince istinaf talebinin "yargılama giderleri ve ücreti vekâlet yönünden" kabulüne karar verilmiştir.
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul 36. İcra Dairesi	İstanbul 26. İcra Hukuk Mahkemesi	Mülkiyeti Müvekkil Şirkete Ait 140 Adet Bağımsız Bölüm Üzerinde İstanbul 36. İcra Dairesi'nin 2019/24577 E. Sayılı Dosyasından Borçlu Apg İnşaat Yatırım A.Ş. Borçları Nedeniyle Konulan Hacizlerin Kaldırılması Talebinin Reddine Dair 21.10.2020 Tarihli İcra Müdürlüğü İşleminin/Kararının İptali	0.00	İstanbul 9. İcra Dairesi ile İstanbul 36. İcra Dairesi'nin 13.04.2021 tarihli yazıları çerçevesinde, söz konusu hacizlerin fekkine karar verilmiş olup, Kartal Tapu Müdürlüğü'ne gerekli bildirim yazısı iletilerek ilgili hacizler kaldırılmıştır. Mevcut durumda ilgili gayrimenkuller üzerinde haciz bulunmamaktadır.

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Konusu	Gelinen Aşama
Bornheim und Partner	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İnşaat faaliyeti nedeniyle oluşan gürültü ve toz nedeniyle açılan davalar mevcuttur	Yargılama sürmektedir, yerel mahkemede ilk duruşma 16 Şubat 2021'de gerçekleştirilmiştir.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:
Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Sermaye artırımı yolu ile halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)**
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	1.173.405.000	41,82%	1,00	1.173.405.000	33,33%
					TOPLAM	1.173.405.000	

* İlgili grubun 2.805.995.871 TL tutarındaki sermayesine oranını ifade etmektedir.

**Şirket'in 3.350.215.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesine olan oranı ifade etmektedir.

Halka arzda Ziraat GYO'nun 3.520.215.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 1.173.405.000 TL (%33,33 oranında) artış ile 4.693.620.000 TL'ye çıkartılacak olup, yapılacak sermaye artırımında 1.173.405.000 adet 1,00 TL nominal değerli hamiline paylar ihraç edilecektir.

Halka arza konu B Grubu paylar üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacaktır.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu (Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:
Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Emlak Arsa) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D.998 010 4594

209

Ziraat GYO
Ortaklıktan dolayı
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.