

**ZİRAAT**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**A.Ş.**

**2021**  
**FAALİYET RAPORU**



## YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### 1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2021 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 4 Şubat 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### 4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

- b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
  - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
  - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

## **5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu**

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 4 Şubat 2022

## **İÇİNDEKİLER**

### **YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI**

### **GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI**

#### **A. GENEL BİLGİLER**

1. Raporun Ait Olduğu Dönem
2. Şirket Profili
3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı
4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler
5. Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeleri Bağımsızlık Beyanları
6. Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu
7. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar
8. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler
10. Komiteler

#### **B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

1. Ekonomik Gelişmeler
2. Portföye İlişkin Açıklamalar
3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar
4. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri
5. Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları
6. Şirket Taraf Olduğu/ Devam Eden Davalar
7. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar
8. Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

#### **C. FİNANSAL DURUM**

1. Konsolide Finansal Tablolar
2. Hisse Performansı
3. Kâr Dağıtım Politikası
4. Portföy Sınırlamalarına Uyum

#### **D. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ**

#### **E. DİĞER HUSUSLAR**

1. Raporlama Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar
2. Mevzuat Değişiklikleri

#### **F. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI**

## YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI



Değerli Paydaşlarımız,

Türkiye ekonomisi, 2021 yılında koronavirüs salgınının etkilerine rağmen dünyada iyi performans gösteren ekonomilerden biri olmayı başarırken, ihracatta yeni rekorlara imza attı.

Yılın son çeyreğinde, yüksek büyüme, düşük cari açık odaklı Türkiye Ekonomi Modeli uygulamaya konuldu. Yüksek faiz döngüsü yerine, yatırım, üretim, istihdam, ihracat ve büyüme temelli bir model öngörüldü.

Gayrimenkul piyasası; 2021 yılına yükselen faizlerin etkisinde daralmayla girmiş olmasına rağmen, politika faizinin yılın son aylarında 500 baz puanlık indirimle yüzde 14 seviyesine çekilmesinin ardından konut kredi faizlerindeki gevşeme ve öne çekilen taleple canlanma gösterdi. 2021 yılı boyunca sürekli rekor kıran gayrimenkul fiyatları da sektörün en önemli başlıklarından biri oldu.

Covid-19'a bağlı olarak tüm dünyada yaşanan ekonomik durgunluk her ne kadar ülkemizi etkilemiş olsa da, gayrimenkul ve inşaat sektörü, salgın döneminde gösterdiği yüksek performansla gücünü bir kez daha ortaya koydu.

Son dönemlerde gayrimenkuldeki değerlenmeyle birlikte, Türk emlak piyasası dünya yatırımcıları için bir cazibe merkezi haline geldi. Avrupa'dan Asya'ya, Ortadoğu'dan Afrika'ya kadar küresel anlamda büyük talep artışı yaşandı. Önümüzdeki dönemde gayrimenkulün, ekonomik belirleyiciliğini ve cazibesini devam ettirdiğini görmeye devam edeceğiz.

Ziraat GYO olarak, yıl içerisinde başarılı bir şekilde sonuçlandırdığımız halka arz ile ödenmiş sermayemizi 4,7 milyar TL, özkaynaklarımızı 7 milyar TL seviyesine çıkardık. Sahip olduğumuz güçlü mali yapı ve özkaynak ağırlıklı finansman modelimizle, doğru projelere yatırımlarımıza aralıksız devam ediyor; sürdürülebilir karlılık ve büyüme stratejimize uygun olarak hedeflerimize emin adımlarla ilerliyoruz.

Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına, tüm paydaşlarımıza saygılarımı sunar, teşekkür ederim.

**Hüseyin ÖZUYSAL**

**Yönetim Kurulu Başkanı**

## GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



Değerli Ortağımız ve Çalışma Arkadaşlarımız,

Taşıdığımız güçlü marka değeri ve Ziraat Bankası'nın 158 yıllık engin tecrübesiyle kuruluşumuzun 5.yılıni kutladığımız 2021 yılında, Ziraat GYO olarak son yılların en büyük halka arzını başarıyla gerçekleştirdik ve Ziraat Finans Grubu'nun marka gücünü yatırımcılarımızla paylaştığımız yeni bir döneme girdik. Ulaştığımız 11,4 milyar TL piyasa değeri ile Türkiye'nin en değerli gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olduk.

Sağlam ortaklık ve sermaye yapımız, yurtdışı faaliyetlerimiz, çeşitlendirilmiş ve dengeli gayrimenkul portföyümüz, öngörülebilir ve yüksek kira gelirlerimiz, başta İstanbul Finans Merkezi olmak üzere mevcut ve devam eden katma değeri yüksek projelerimiz ile 2021 yılı hasılat ve kar öngörülerimize planladığımız şekilde ulaştık.

Şirketimizin aktif büyüklüğü 2021 yılında geçen yıla göre %59 artarak 8,6 milyar TL'ye, yatırım amaçlı gayrimenkuller %53 artarak 7,1 milyar TL'ye yükseldi. Özkaynaklarımız ise %64 artış ile 8,4 milyar TL büyüklüğe ulaştı. Kira getirili gayrimenkullerimizden 2021 yılında konsolide bazda 84,5 milyon TL kira geliri elde ettik. Satış gelirlerimiz ise 102,3 milyon TL olarak gerçekleşti.

Ofis, perakende ve konuttan oluşan karma portföy yapımız gelir istikrarı sağlanmasında çok önemli bir rol oynuyor. En büyük paydaşı olduğumuz İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında yer alan Ziraat Kuleleri'ni Haziran 2022 itibarıyla Ziraat Finans Grubu olarak faaliyete geçirmeyi hedefliyoruz.

İstanbul'da bulunan Göztepe Pırlanta ve Kartal Rota Mavi projeleri ile Ankara Yenimahalle projesinde bulunan konut satışlarını tamamladık. İzmir Alsancak, Karabağlar ve Kahramanmaraş ofis projelerimizi tamamlayarak satış ve kiralama süreçlerini başlattık. Manisa Saruhanlı'da bulunan Bankamıza ait arsayı, üzerinde proje geliştirmek üzere satın aldık.

Yurtdışı projelerimize de hız kesmeden devam ediyoruz. Bu kapsamda, Kazakistan'da Ziraat Finans Grubu'nun iştirak bankalarından biri olarak faaliyet gösteren KZI Bank ile ortak projeler geliştirmek üzere, %100 bağlı ortaklığımız Ziraat GYO Kazakistan'ın kurulması yönünde karar aldık.

Son iki yılda tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgını gayrimenkul sektörünü de derinden etkiledi. Yaşadığımız değişim ve dönüşümle birlikte, çalışma koşullarımızdan yaşam alanlarımıza kadar önceliklerimiz ve tercihlerimiz değişti; yeni normallerimiz oluştu. Çalışma hayatında benimsenen hibrit iş modelleri sektörde yeni bir dönemi başlattı. Yaşanan çalkantının normalleşmeye başlaması, güçlü büyüme rakamları, T.C. Merkez Bankası'nın faizleri düşürme yolunda attığı adımlar ve ekonominin ivme kazanması, sektördeki beklentilerin de iyileşmesini sağlıyor. Orta-uzun vadede ekonomimize olan güvenimizle, gayrimenkul sektörüne olan inancımızı koruyoruz.

Ziraat GYO olarak, “Yeşil Kalkınma Devrimi”ne katkı sunacak, insana ve doğaya saygılı, iklim ve çevre dostu, modern ve ülke ekonomisi için katma değeri yüksek yeni projelere yatırımlarımız devam edecek.

Elde ettiğimiz bu başarıda, Şirketimize destek ve güvenleri için başta hissedarımız Ziraat Bankası olmak üzere Yönetim Kurulumuza, tüm yatırımcılarımıza ve iş ortaklarımıza, özverili çalışmalarından ötürü mesai arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunuyorum.

**Peyami Ömer ÖZDİLEK**

**Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür**

## A. GENEL BİLGİLER

### 1. Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2021 - 31.12.2021 tarihleridir.

### 2. Şirket Profili

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette, paylarını halka arz etmek ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

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 kurulmuş olup, sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilir.

|                         |                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Şirketin Ticaret Unvanı | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi              |
| Ticaret Sicil Numarası  | 54300-5                                                          |
| Merkez Adresi           | Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. No: 4 Kat: 4-6 Kadıköy/İSTANBUL        |
| Telefon No              | 216 369 77 72-73                                                 |
| Şirket İnternet Sitesi  | <a href="http://www.ziraatgyo.com.tr">www.ziraatgyo.com.tr</a>   |
| Elektronik Posta Adresi | <a href="mailto:info@ziraatgyo.com.tr">info@ziraatgyo.com.tr</a> |

### Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerlere bağlı yönetim anlayışıyla hissedarlarına en yüksek getiriye sağlayacak projeleri hayata geçirmektir.

### Misyon

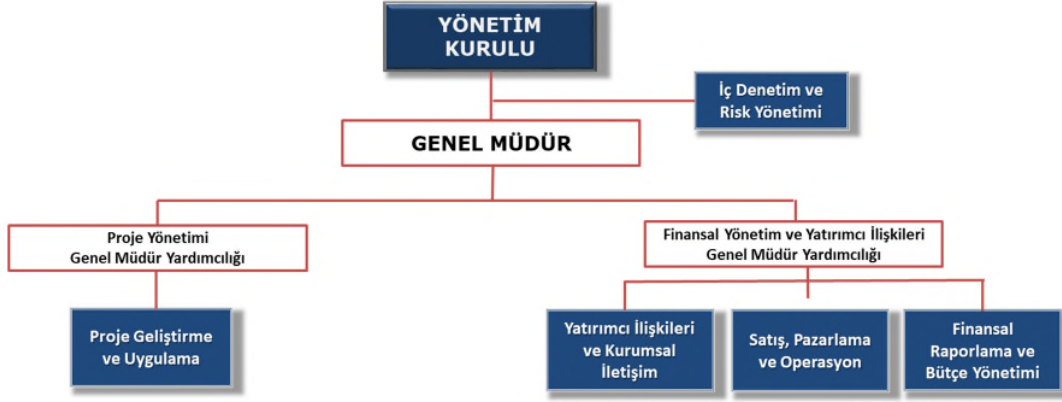
İnsana ve çevreye saygılı, modern ve yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için oluşturduğu değeri sürekli kılmaktır.

### Strateji

Dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmaktır.



### 3. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı



Şirketimiz Organizasyon Şeması, paylarımızın 06.05.2021 tarihinde halka arzı sonrasında, yasal düzenlemeler gereğince; mevcut ve potansiyel yatırımcıların şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve stratejileri hakkında düzenli bir şekilde bilgilendirilmesi, düzenleyici kuruluşlara yapılacak raporlamaların/bildirimlerin zamanında ve mevzuata uygun olarak tanzim edilmesi, pay sahiplerinin şirket hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, şirket sunumu, faaliyet raporu vb. iletişim araçlarının belirli periyotlarda güncellenerek pay sahiplerinin doğru ve eksiksiz bilgiye ulaşmasının sağlanmasını teminen, verimli ve sürdürülebilir çalışma esasları doğrultusunda, yukarıda yer alan şekilde 12.05.2021 tarihinde revize edilmiştir.

Şirketin personel sayısı 31.12.2021 tarihi itibarıyla 26 kişidir. (Bağlı ortaklıklar dâhil personel sayısı 34 kişidir.)

#### Ortaklık Yapısı

##### Halka Arz Öncesi

| Unvanı                   | Sınıf | Toplam Pay Tutarı (TL) | Pay Oranı |
|--------------------------|-------|------------------------|-----------|
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | A     | 714.219.129            | 20,29%    |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | B     | 2.805.995.871          | 79,71%    |
| Toplam                   |       | 3.520.215.000          | 100,00%   |

##### Halka Arz Sonrası

| Unvanı                   | Sınıf | Toplam Pay Tutarı (TL) | Pay Oranı |
|--------------------------|-------|------------------------|-----------|
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | A     | 714.219.129            | 15,22%    |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | B     | 2.805.995.871          | 59,78%    |
| Halka Arz Yatırımcısı    | B     | 1.173.405.000          | 25,00%    |
| Toplam                   |       | 4.693.620.000          | 100,00%   |

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

31.12.2021 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı tabloda gösterildiği gibidir.

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

#### 4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler

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

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

Yönetim Kurulu'nun görev, yetki ve sorumlulukları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14-18.maddeleri ile düzenlenmiştir.

Esas Sözleşme'nin 15.maddesi gereği, 01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında 26 Yönetim Kurulu toplantısı yapılmıştır.



#### Hüseyin ÖZUYSAL

##### Yönetim Kurulu Başkanı

1973'de Konya'da doğdu. Selçuk Üniversitesi İşletme Fakültesinde Yüksek Lisansı tamamladı. 1994 yılında, Bankamız Eğitim Daire Başkanlığı'nda Bilgisayar İşletmeni olarak göreve başlayarak, çeşitli görev ve unvanlarda çalıştı. Sonrasında sırasıyla, İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Başkanı, Tedarik ve Gider Yönetimi Bölüm Başkanı, Tedarik Gider ve Lojistik Yönetimi Bölüm Başkanı, BT Operasyon Bölüm Başkanı ve Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş'de Genel Müdür olarak görev yapan Özuysal, Ağustos 2020'den itibaren İç Operasyonlar Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



**Levent MARMARALI**

**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1978 yılında Balıkesir’de doğdu. 1999 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü’nden mezun oldu. Meslek hayatına 1999 yılında proje firmalarında çalışarak başladı. 2000 yılında Ziraat Bankası’nda Uzman Yardımcısı unvanıyla göreve başlayarak sırasıyla Uzman, Yönetmen, Yönetici ve Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı görevlerinde bulunan Marmaralı, 2020 yılı Aralık ayından itibaren Ziraat Bankası Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



**Peyami Ömer ÖZDİLEK**

**Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür**

1972 yılında İstanbul’da doğdu. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü’nden mezun oldu. 1996 yılı Ocak ayında Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankası’nda göreve başlayıp, teftiş kadrosunun çeşitli kademelerinde çalıştıktan sonra sırasıyla Londra Şubesi Bölüm Müdürü, Londra Şubesi Müdürü, Gayrettepe Şubesi Müdürü, İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı, İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı ve Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2018 yılı Ekim ayından

itibaren Ziraat Bankası İç Operasyonlar Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan Özdilek, 04.12.2019 tarihinden bu yana Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ de Genel Müdür olarak çalışmaktadır.



**Yunus SÖNMEZ**

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Yunus Sönmez 1979 yılında İstanbul’da doğmuştur. İlköğrenimini Bursa’da, orta ve lise öğrenimini İstanbul’da tamamlamıştır. 2001 yılında Sakarya Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun olmuştur. 2005 yılında Marmara Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler bölümünden yüksek lisans derecesini almıştır. Marmara ve Boğazları Belediyeler Birliği’nde uluslararası ilişkiler koordinatörü ve yurtdışı müteahhitlik hizmetleri veren bir özel sektör kuruluşunda finans koordinatörü

olarak çalışmıştır. 2012 yılında Johns Hopkins Üniversitesi’nden ikinci yüksek lisans derecesini almıştır. Yurtdışında bulunduğu sürede Dünya Bankası’nda kısa süreli danışmanlık da yapan Sönmez, 2013 yılında Türkiye’ye dönerek bir sivil toplum kuruluşunun Ankara temsilciliğini

üstlenmiştir. Daha önce Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. ve Ziraat Sigorta A.Ş.' de de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. İ.İ.T. Gençlik Formu'nda Genel Direktör olarak görev yapan Yunus Sönmez evli ve iki çocuk babasıdır.



**Mustafa Hilmi ÇELİK**

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1975 yılında Van'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladı. Yükseköğrenimini Gaziantep Üniversitesi'nde lisans, Kırıkkale Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde yüksek lisans yaparak tamamladı ve 1998 yılında İnşaat Yüksek Mühendisi oldu. Halen doktora tez çalışmaları devam etmektedir. Askerlik vazifesini Yedek Subay olarak İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda yaptı. 1998 yılından itibaren Ankara'da çeşitli projelerde Şantiye Şefliği, Proje Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Ardından Proje Tasarımı, Yapı Denetim, Yapı

Malzemeleri İmalatı ve Taahhüt alanlarında faaliyetlerde bulundu. Halen bir enerji firmasında koordinatörlük yapmaktadır. Mesleki vakıf ve dernek üyelikleri bulunan Çelik, sosyal proje etkinliklerine katılmaktadır.

## 5. Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeleri Bağımsızlık Beyanları

### Bağımsızlık Beyanı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak, 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri Şirket esas sözleşmesi ile dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve ilgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim. II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim.

Tarih: 21.04.2021

Ad Soyad: Mustafa Hilmi ÇELİK

İmza

### **Bağımsızlık Beyanı**

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak, 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri Şirket esas sözleşmesi ile dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve ilgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim. II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim.

Tarih: 21.04.2021

Ad Soyad: Yunus SÖNMEZ

İmza





## 6. Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu

2021 yılı içerisinde, Şirketimizin hâkim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulumuz tarafından hazırlanan 2021 yılına ilişkin Bağlılık Raporu'nda; Ziraat GYO, hâkim ortağı ve hâkim ortağın bağlı ortaklıkları ile yıl içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edimin sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya alınması gereken önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

## 7. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

31.12.2021 tarihinde sona eren hesap döneminde, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.472.461,- TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine Huzur Hakkı dışında; prim, ikramiye vb. ad altında mali menfaat sağlanmamıştır.

## 8. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamakla birlikte, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2021 yılı hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

## 9. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler

| Adı Soyadı          | Görevi                            | Şirket Dışında Aldığı Görevler                                                |
|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Hüseyin ÖZUYSAL     | Yönetim Kurulu Başkanı            | T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İç Operasyonlar Grup Başkanı                         |
| Levent MARMARALI    | Yönetim Kurulu Başkan Vekili      | T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı                      |
| Peyami Ömer ÖZDİLEK | Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür | Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı |
| Yunus SÖNMEZ        | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi     | İ.İ.T. Gençlik Formu Genel Direktör                                           |
| Mustafa Hilmi ÇELİK | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi     | General Enerji -Koordinatör                                                   |

## 10. Komiteler

### Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda

bulunmaktadır. Komite, Şirket'in pay sahipleriyle olan ilişkileri ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komite yılda bir defa toplanmakta ve Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmaktadır. Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, 2021 yılında 1 toplantı yapılmıştır.

- |                        |                |                                   |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1. Mustafa Hilmi ÇELİK | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)   |
| 2. Levent MARMARALI    | Komite Üyesi   | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)    |
| 3. Pelin KILIÇ         | Komite Üyesi   | (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi) |

#### **Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.

Komite bir yıllık dönemde 4 defa toplanmış olup, Yönetim Kurulu'na 4 defa bilgilendirmede bulunmuştur.

Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

- |                        |                        |                                 |
|------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 1. Yunus SÖNMEZ        | Komite Başkanı         | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Mustafa Hilmi ÇELİK | Denetim Komitesi Üyesi | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Komite üyeleri aşağıda belirtilmiş olup, bir yıllık dönemde 6 defa toplantı yapılmıştır.

- |                     |                |                                 |
|---------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yunus SÖNMEZ     | Komite Başkanı | (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) |
| 2. Levent MARMARALI | Komite Üyesi   | (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)  |

## B. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

### 1. Ekonomik Gelişmeler

Küresel ekonomi, 2021 yılını da Covid-19 pandemisinin gölgesinde geçirmiştir.

Tedarik süreçlerindeki aksaklıklar, küresel talepteki toparlanma ve emtia fiyatlarının etkisi ile küresel ölçekte enflasyon oranları artmaktadır. Dünya genelinde koronavirüs salgınına karşı alınan karantina önlemlerinin gevşetilmesi, aşılamanın hızlanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla küresel ekonomik faaliyetlerdeki toparlanma devam etmektedir. Bununla birlikte, salgının seyri ve politika uygulamalarındaki farklılıklar, gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelere ekonomik toparlanma hızlarının ayrışmasına neden olmaktadır. Arz kısıtları ve tedarik zincirindeki sorunların yanı sıra, yeni varyantların yayılımına ve olası tedbirlere ilişkin belirsizlikler büyüme görünümü üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

ABD Merkez Bankası FED, varlık alım programları ve para politikası faizlerine ilişkin ileriye dönük yönlendirmeler ile zamana yayılan kademeli bir politika değişimi sinyali vermektedir. FED, Aralık ayındaki toplantısında, beklentiler dahilinde politika faizini değiştirmeyerek %0-0,25 aralığında sabit bırakırken, aylık varlık alım programında 30 milyar dolarlık azalışa gidileceğini açıklamıştır. Politika metinlerinden enflasyonla ilgili "geçici" ifadesini çıkarmış, enflasyon kaynaklı risklerin devam edeceğini vurgulamıştır. Ayrıca, 2022 ve 2023'te 3'er kez faiz artışı öngörmüştür.

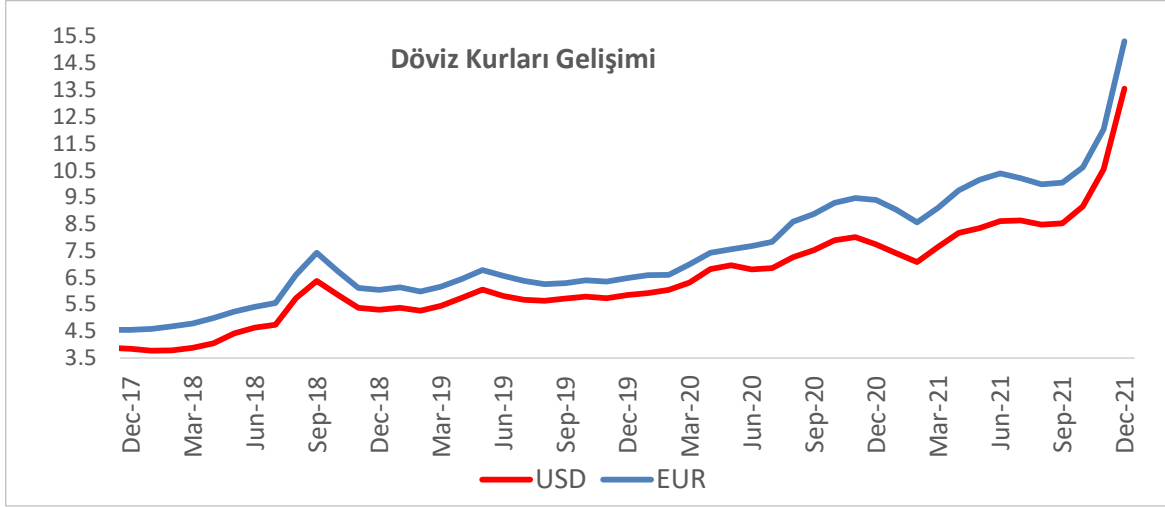
FED'in parasal duruşuna ilişkin beklentiler, ABD dolarının önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kazanmasına neden olurken, gelişmekte olan ülkelere yönelik fon akımları üzerinde de negatif etki oluşturmaktadır.

Türkiye ekonomisi, ilk çeyrekte %7,2 büyüme oranı ile dünyada en iyi performans gösteren ekonomilerden biri olurken, ihracat ve sanayi üretimi büyümede öncü rol üstlenmiştir. İhracatta rekorlara imza atılmış, yılın 2. çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7, 3. çeyreğinde ise %7,4 büyüme kaydedilmiştir. Türkiye, bu oranla G20 ülkeleri arasında en hızlı büyüyen ikinci ülke olmuştur. 2021 yılının %10'a yakın büyüme ile kapatılması beklenmektedir.

Yurtiçi iktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyrinde hizmet sektörlerindeki toparlanma ve ihracattaki güçlü artış belirleyici olmuştur. Emtia fiyatlarının ithalat kanalından olumsuz etkisine rağmen turizm gelirlerindeki artışın katkısıyla cari işlemler açığı belirgin bir gerileme eğilimi göstermektedir. İktisadi faaliyette gözlenen güçlü seyir işgücü piyasasına ve bütçe göstergelerine de olumlu yansımıştır.

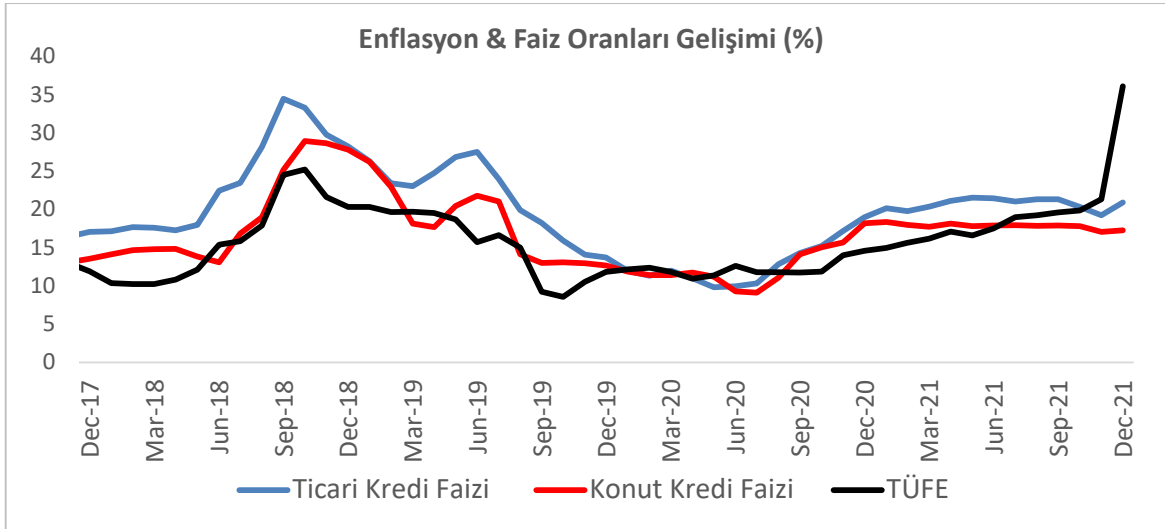
Yılın son çeyreğinde, yüksek faiz döngüsü yerine, "yüksek büyüme, düşük cari açık" odaklı "Türkiye Ekonomi Modeli" politikası uygulamaya konulmuştur. Böylece, yatırım, üretim, istihdam, ihracat ve büyüme temelli; istihdamın korunduğu yeni bir ekonomi modeline geçilmiştir.

Yeni ekonomi modeli kapsamında, kurdaki dalgalanmayı durdurarak nispi bir istikrar sağlamak için yeni araçlar duyurulmuştur. Kur getirisinin bankadaki Türk Lirası ve altın varlığının mevduat kazancının üstünde kalması halinde, aradaki farkın doğrudan mevduat sahibine ödeneceği "Kur Korumalı TL Vadeli Mevduat ve Altın Mevduatı" ürünleri devreye alınmıştır.



Kaynak: TCMB

2021'e 7,40 seviyesinde başlayan USD/TL, yılı %80'e yakın yükselişle 13,25 seviyesinde kapatmıştır. Türk Lirası 2021 yılında USD karşısında %44 düşüş kaydetmiştir.



Kaynak: TCMB

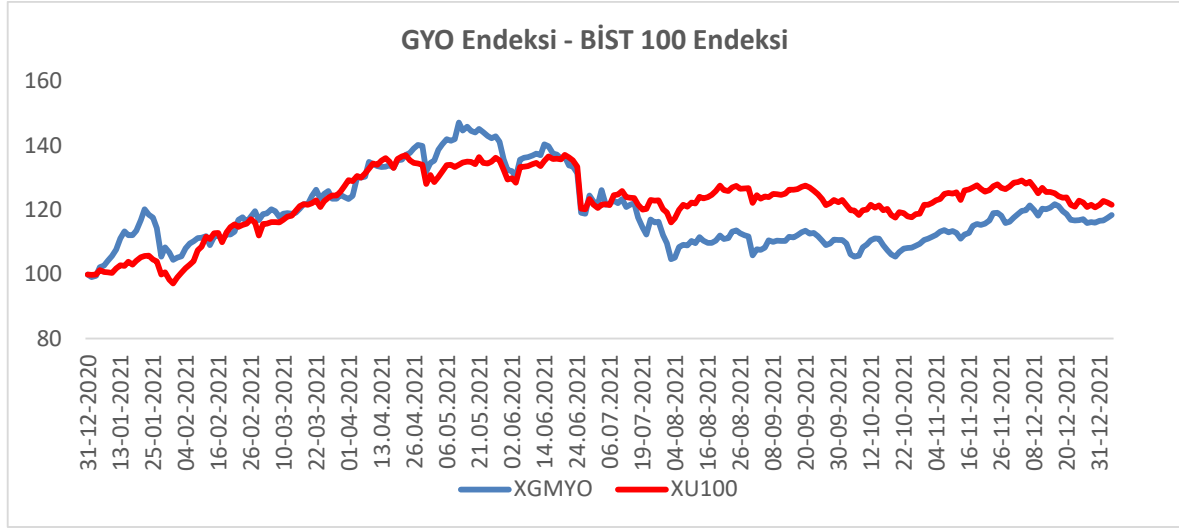
TÜFE'de 2021 yılı Aralık ayında bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,08, on iki aylık ortalamalara göre %19,60 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici enflasyonu son dönemde, gıda ve ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlara, açılma kaynaklı talep gelişmelerine bağlı olarak yüksek seyretmektedir.

Çekirdek enflasyon göstergelerinin yakın dönem eğilimlerinde yavaşlama kaydedilmekle birlikte yüksek seviyeler 2021 yılı itibarıyla korunmuştur. Enflasyon üzerinde etkili olan arz yönlü unsurların 2022 yılının ilk yarısı boyunca etkisini sürdürmesi beklenmektedir.

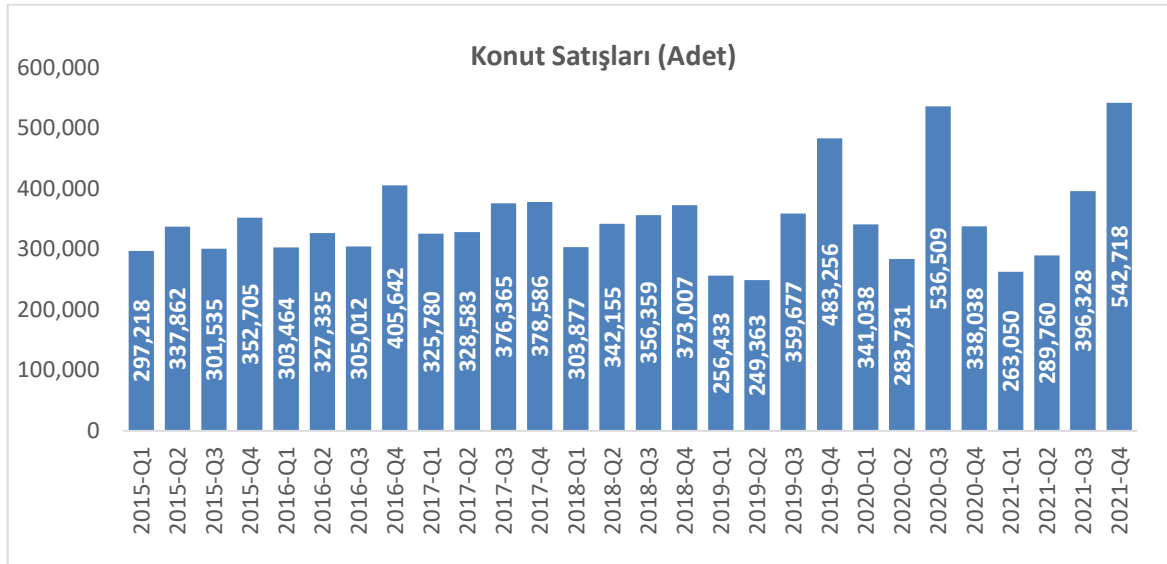
Enflasyondaki artışı arızı sebeplere bağlayan ve ticari kredi büyümesindeki yavaşlamaya dikkat çeken TCMB, 2021 yılında politika faizini 500 baz puan düşürerek %14 seviyesine indirmiştir. Orta

vadeli %5 hedefine ulaşıncaya kadar tüm araçların kararlılıkla kullanılmaya devam edileceğinin altı çizilmiştir.



Kaynak: TCMB

BİST 100 endeksi bir yıllık dönemde %22,8 artış gösterirken, XGMYO endeksi %16,7 artmıştır. 2021 yılının 4. çeyreğinde ise BİST 100 endeksi %32 değer kazanırken, XGMYO %19 değer kazanmıştır.



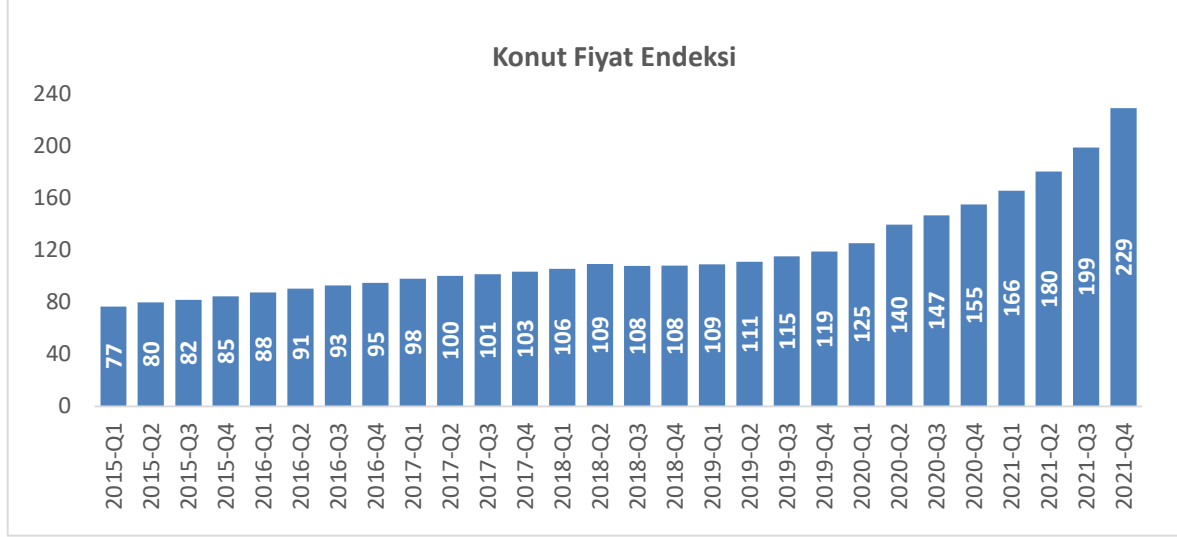
Kaynak: TCMB

Konut satışları 2021 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, %113,7 artış ile 226.503 olarak gerçekleşmiş ve 12 ayın en yüksek değeri görülmüştür. Yıllık bazda ise toplam konut satışı bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1.491.856 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında İstanbul 276.223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 144.104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86.722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izlemiştir.

Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,7 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre %48,6 azalışla 573.332 adet olmuştur.

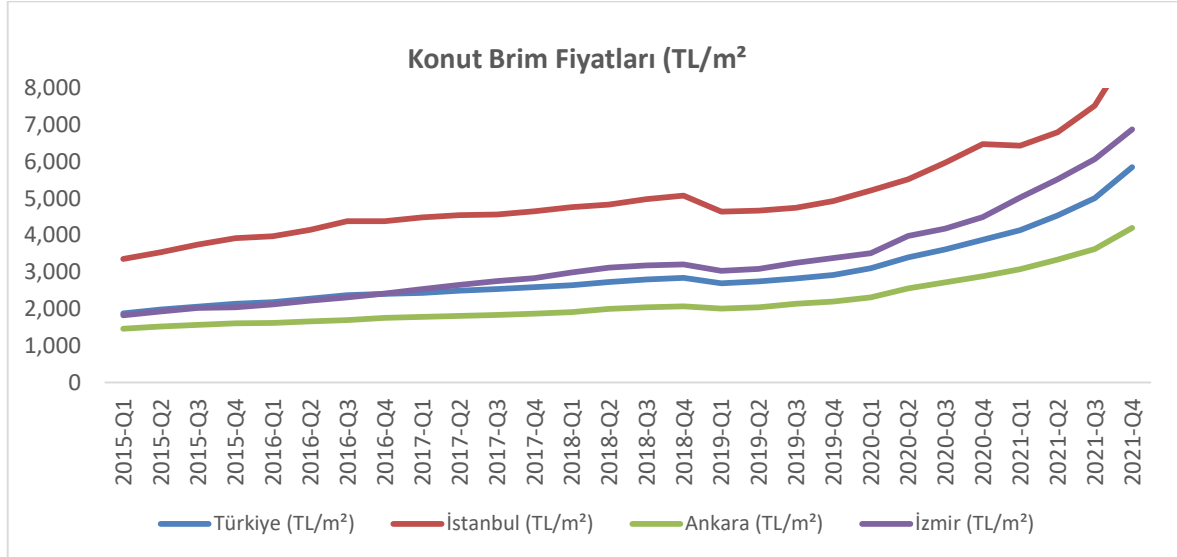
Yeni konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %30,9 olurken, ikinci el konut satışlarının payı %69,1 olarak gerçekleşmiştir. Yükselmeye başlayan konut fiyatlarının birinci el konut talebini öne çektiği görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,5 artarak 58.576 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışının toplam konut satışları içindeki payı ise %3,9 olurken, ilk sırayı 26.469 konut satışı ile yine İstanbul almıştır.



Kaynak: TCMB

2021 yılı Kasım ayında konut fiyatları bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %50,5, reel olarak %19,7 artarak, endeks değeri 229'a ulaşmıştır.



Kaynak: TCMB

2021 yılı Kasım ayında birim konut fiyatları metrekare bazında, Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %51 artarak 5.857 TL, İstanbul'da %51 artarak 9.151 TL, Ankara'da 46% artarak 4.207 TL, İzmir'de %50 oranında artarak 6.882 TL olarak gerçekleşmiştir. Fiyatlardaki yükseliş eğiliminin artan enflasyon ve maliyet baskısı sebebiyle devam etmesi beklenmektedir.

Kasım ayında inşaat maliyetleri endeksi bir önceki aya göre %7,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,87, Aralık 2020'ye göre ise %44,98 artış kaydetmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış malzeme maliyetleri ve işgücü maliyetleri artışlarından kaynaklanmaktadır. Malzeme endeksi ise önceki yılın aynı ayına göre %60,13, Aralık 2020'ye göre %54,35 artmıştır. İnşaat sektöründe yaşanan maliyet artışları yeni inşaat başlangıçları için en önemli sınırlayıcı unsur haline gelmiştir. Türk Lirası'ndaki hızlı değer kaybı, emtia ve girdi fiyatlarındaki artışlar, yüksek enerji fiyatları, yüksek taşımacılık maliyetleri ve diğer maliyet artışları malzeme fiyatlarında da artışa neden olmaktadır. 2022 yılında yapılan %50 oranındaki asgari ücret artışına bağlı olarak özellikle işçilik maliyetleri de yüksek olacaktır.

Konut piyasası, 2021 yılına yükselen faizlerin etkisinde daralmayla girerken, politika faizinin yılın son aylarında 500 baz puanlık indirimle %14'e çekilmesinin ardından konut kredi faizlerindeki sınırlı gevşeme ve artan fiyatlara karşı öne çekilen taleple canlanma göstermiştir. 2021 yılı boyunca sürekli rekor kıran fiyatlar da sektörün yıl bilançosunda en önemli konulardan biri olmuştur.

Ofis pazarında Covid-19 salgını etkisiyle yaygınlaşan hibrit ve uzaktan çalışma modeli etkili olmaya devam etmekte; bu nedenle kurumsal şirketlerin kullandıkları ofis alanlarının önemli ölçüde küçüldüğü gözlenmektedir. Ayrıca, şirketlerin önümüzdeki dönemlerde uygulayacakları stratejilere kolay uyum sağlamalarına imkân tanıyacak fleks ofislere olan talepte artış olmuştur. Sektörün gideceği yön büyük oranda ofisin geleceğine bağlı görülmektedir. Ofisten çalışmanın en katı savunucuları bile Covid-19'dan sonra çalışma modelinin eskisi gibi olamayacağını kabul etmeye başlamıştır.

AVM piyasasına ilişkin olarak, AVM Perakende Ciro Endeksi 2021 yılı Kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %80,2 oranında artarak 564 puana yükselmiştir. Ziyaretçi sayısı endeksi ise %38,9 oranında bir artışla 75 puana yükselmiştir.

AVM sektörü, 2021 yılında açılan 4 yeni alışveriş merkezi ile birlikte Türkiye genelinde 445 AVM ve yaklaşık 14 milyon metrekare kiralanabilir alanla hizmet vermektedir. Ancak, Covid-19 salgını sebebiyle 2020 yılını kapanmalarla geçiren perakende sektörü, 2021'de beklenen performansı yakalayamamıştır. Kısıtlamaların etkili olduğu 2021 yılı başında cirolarda azalma yaşanırken, Mart ayından itibaren bir miktar artış yaşanmıştır. Artan vaka sayıları sonrası 29 Nisan-17 Mayıs 2021 dönemini kapsayan tam kapanmanın etkisiyle ciro ve ziyaretçi sayılarında önemli düşüşler kaydedilmiştir. Normalleşmenin başladığı Haziran ayından başlayarak ciro ve ziyaretçi sayılarında hızlı bir toparlanma görülmüş ve pandemi öncesi seviyeler yakalanmıştır. Temmuz ayından itibaren ise aşılamadaki hızlanma ile birlikte hayat biraz daha normale dönmeye başlamış; yılın son çeyreğindeki indirimler ve yılbaşı alışverişinin etkisiyle cirolarda artış devam etmiştir.

Lojistik pazarı 2021 yılında Covid-19 krizi sonrasında en rağbet gören pazarlardan biri olmayı sürdürmüştür. 2021 yılında kiralama işlemlerinde en öne çıkan sektörler sırasıyla perakende, e-ticaret ve 3. Parti Lojistik (3PL) olmuştur. Veri merkezleri de son dönemde hem ciddi bir ihtiyaç hem de önemli bir yatırım alanı olarak önem kazanmıştır. Arzın kısıtlı olması sebebiyle kullanıcılar depo ihtiyacını karşılayabilecek fabrika binalarına da ilgi göstermeye başlamıştır. Bu nedenle, ilerleyen dönemlerde nitelikli depolama arzına katkı sağlayacak geliştirme projeleri ile birlikte

depolamada teknoloji ve otomasyon yatırımlarının hız kazanması; üretim ve lojistik tesislerinin gayrimenkul sektör ortalamasının üstünde değerlendirilmesi beklenmektedir.

Dünya genelinde aşılmanın hız kazanması, normalleşmeye geçiş ve Rusya'nın Türkiye'ye uyguladığı uçuş kısıtlamasını sona erdirmesi gibi faktörlerin etkisiyle turizmdeki toparlanma 2021 yılında hız kazanmıştır. Sektörün 2022 yılında daha da hızlı toparlanması beklenmektedir. 2021 yılı Ocak – Kasım döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %89,6 artış göstererek 22,8 milyon seviyesinde gerçekleşmiştir. En fazla yabancı ziyaretçi 4,6 milyon kişi ile Rusya, 2,9 milyon kişi ile Almanya ve 2 milyon kişi ile Ukrayna'dan gelmiştir. 2021 yılsonu itibarıyla ziyaretçi sayısında 29 milyonun, turizm gelirlerinde ise 24 milyar doların aşıldığı tahmin edilmektedir. Bu rakamlar 2020'ye göre ziyaretçi sayısında %83'lük, gelir noktasında ise %100'lük bir artışa tekabül etmektedir.

## 2. Portföye İlişkin Açıklamalar

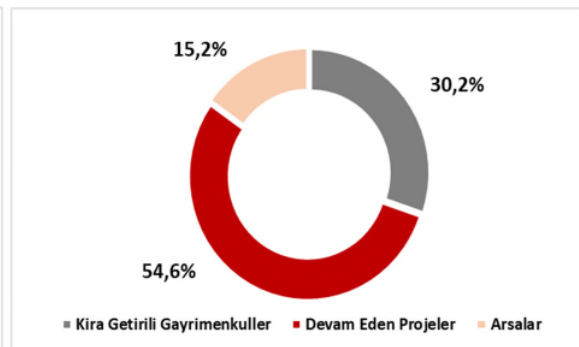
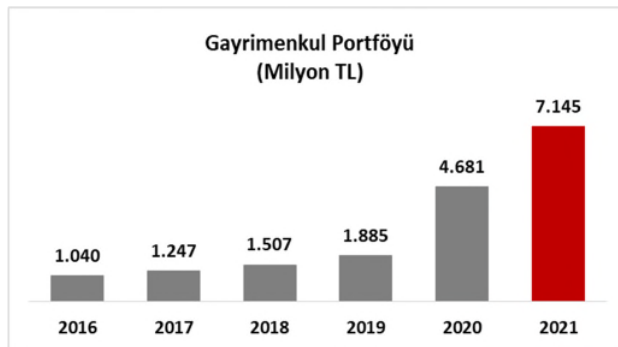
Ziraat GYO, gayrimenkul portföyünü "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" ve "Stoklar" altında takip etmektedir. Ayrıca, satış vaadi sözleşmesiyle edinilmiş ve inşaatı devam etmekte olan gayrimenkul projelerine ilişkin ödemeler "Peşin Ödenmiş Giderler/ Verilen Avanslar" hesabında izlenmektedir.

Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

### a. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

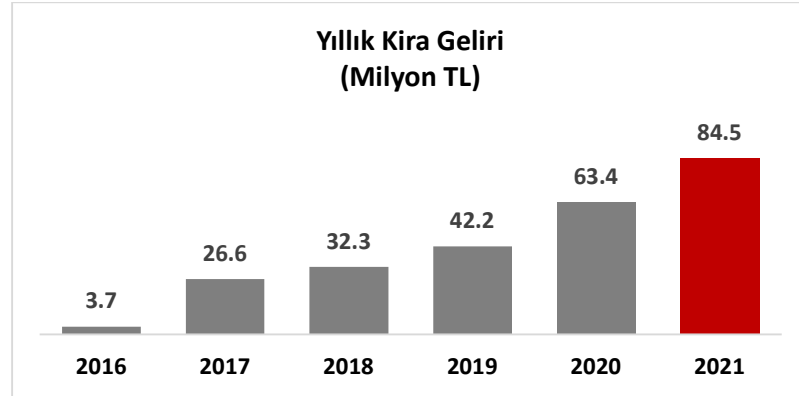
Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalardan oluşmaktadır. Konsolide verilere göre Ziraat GYO'nun kuruluşundan 31.12.2021 tarihine kadar geçen sürede yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

| Portföy Dağılımı (Milyon TL) | Lokasyon Bazında Adet | 2021 Yıl Sonu Değeri | Portföy Payı |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| Kira Getirili Gayrimenkuller | 33                    | 2.160                | 30,2%        |
| Devam Eden Projeler          | 12                    | 3.897                | 54,6%        |
| Arsalar                      | 4                     | 1.088                | 15,2%        |
| <b>TOPLAM</b>                | <b>49</b>             | <b>7.145</b>         | <b>100%</b>  |





Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2021 yıl sonu itibarıyla ekspertiz raporları hazırlanmıştır. Gayrimenkul portföy değeri 2021 yıl sonunda bir önceki yıla göre %52,6 artarak 7.145 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.



Kira getirili gayrimenkullerimizden elde edilen kira gelirleri 2020 yılsonunda 63,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı toplamında ise 84,5 milyon TL kira geliri elde edilmiş olup, önceki yıla göre %33 oranında artış gerçekleşmiştir. Satış gelirlerimiz ise %26 artışla 102,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

**Tablo 1: Kira Getirili Gayrimenkuller**

| Bina Adı                                   | Şehir      | 2021 Yıl Sonu Değeri (milyon TL) | Portföy İçindeki Payı (%) |
|--------------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1 Next Level Alışveriş Merkezi             | Ankara     | 470                              | 6,6%                      |
| 2 Saraybosna Binası                        | Saraybosna | 271                              | 3,7%                      |
| 3 Frankfurt Ofis Binası                    | Frankfurt  | 210                              | 2,9%                      |
| 4 Maslak Binaları                          | İstanbul   | 173                              | 2,4%                      |
| 5 Beyoğlu Binası                           | İstanbul   | 158                              | 2,2%                      |
| 6 Bahçekapı Binası                         | İstanbul   | 81                               | 1,1%                      |
| 7 Bahçekapı Postane Cad. Binası            | İstanbul   | 65                               | 0,9%                      |
| 8 Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) | İstanbul   | 64                               | 0,9%                      |
| 9 Beyazıt Binası                           | İstanbul   | 63                               | 0,9%                      |
| 10 Ankara Okul Binası                      | Ankara     | 56                               | 0,8%                      |
| 11 Taksim                                  | İstanbul   | 43                               | 0,6%                      |
| 12 Beşiktaş Binası                         | İstanbul   | 40                               | 0,6%                      |
| 13 Kadıköy Rıhtım Binası                   | İstanbul   | 34                               | 0,6%                      |
| 14 Cağaloğlu Binası                        | İstanbul   | 37                               | 0,5%                      |
| 15 Alsancak Binası                         | İzmir      | 34                               | 0,5%                      |
| 16 Yenişehir Binası                        | Ankara     | 34                               | 0,5%                      |
| 17 Galatasaray Binası                      | İstanbul   | 33                               | 0,5%                      |
| 18 Mecidiyeköy Binası                      | İstanbul   | 30                               | 0,4%                      |
| 19 Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)        | İstanbul   | 30                               | 0,4%                      |
| 20 Göztepe Binası                          | İstanbul   | 24                               | 0,3%                      |
| 21 Kızılay Binası                          | Ankara     | 24                               | 0,3%                      |

|               |                                |               |              |              |
|---------------|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| 22            | Bornova Binası                 | İzmir         | 24           | 0,3%         |
| 23            | İzmir Çınarlı Binası           | İzmir         | 22           | 0,3%         |
| 24            | Antalya Binası                 | Antalya       | 21           | 0,3%         |
| 25            | Erzurum Binası                 | Erzurum       | 20           | 0,3%         |
| 26            | Adakale Binaları               | Ankara        | 20           | 0,3%         |
| 27            | Kahramanmaraş Binası           | Kahramanmaraş | 17           | 0,2%         |
| 28            | Yenişehir İhlamur Sokak Binası | Ankara        | 16           | 0,2%         |
| 29            | Karabağlar Binası              | İzmir         | 16           | 0,2%         |
| 30            | Şehremini Binası               | İstanbul      | 15           | 0,2%         |
| 31            | Tünel Binası                   | İstanbul      | 6            | 0,1%         |
| 32            | Karamürsel Binası              | Kocaeli       | 5            | 0,1%         |
| 33            | Çankaya Binası                 | Ankara        | 5            | 0,1%         |
| <b>TOPLAM</b> |                                |               | <b>2.160</b> | <b>30,2%</b> |

Portföyümüzde yer alan 33 adet kira getirili gayrimenkulden ekspertiz değeri en yüksek 5 taşınmazın görsel ve detayları aşağıda verilmiştir.



**Next Level AVM:** Next Level Alışveriş Merkezi, yüzölçümü 19.590 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, 27457 ada, 4 parselde kayıtlı olup, 93020/195900 hisseli C blokta konumlu 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Gayrimenkul 09.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

AVM'nin işletilmesini teminen İştirakimiz Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile 01.09.2020 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmıştır.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 29.12.2021 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 470.430.000,- TL'dir.



**Saraybosna Binası:** Saraybosna Binası, yüzölçümü 10.098 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde, Street Zmaja od Bosne 47C, building SC2 Municipality Novo Sarajevo, 71 000 Bosna Hersek adresine kayıtlı ticari bina niteliğinde olup, 16 Haziran 2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız gayrimenkul değerleme şirketine hazırlatılan 16.12.2021 tarihli rapora göre Sarajevo Binası'nın gerçeğe uygun değeri (35.180.000,-KM) 266.562.378 TL'dir.



**Frankfurt Ofis Binası:** Frankfurt Binası, yüzölçümü 799 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde, Almanya, Frankfurt 18 bölgesi, 1074 sayfa, takibi sıra no.1, sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6'ya kayıtlı olup, "Avlulu Yapı" niteliğindedir. 28.02.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Ziraat Bank International A.G. tarafından Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.

Yerel otoriteler tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 12.10.2021 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri (13.900.000,- EUR) 209.705.130,- TL'dir.



**Maslak Binaları:** Maslak Binaları, yüzölçümü 8.000 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada, 7 parselde kayıtlı olup, B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Gayrimenkul 09.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Ziraat Bankası tarafından Genel Müdürlük İstanbul Ek Hizmet Binaları olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 12.11.2021 tarihli raporuna göre, gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 173.415.000,- TL'dir.



**Beyoğlu Binası:** Beyoğlu Binası, yüzölçümü 410 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 381 ada, 1 parselde kayıtlı olup, 09.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 28.12.2021 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 158.000.000,- TL'dir.



**Tablo 2: Projeler**

| Proje Adı                 | Şehir     | 2021 Yıl Sonu<br>Değeri<br>(milyon TL) | Portföy<br>İçindeki Payı<br>(%) |
|---------------------------|-----------|----------------------------------------|---------------------------------|
| 1 İstanbul Finans Merkezi | İstanbul  | 3.450                                  | 48,3%                           |
| 2 Karaköy                 | İstanbul  | 95                                     | 1,3%                            |
| 3 Cağaloğlu Tarihi Bina   | İstanbul  | 62                                     | 0,9%                            |
| 4 Şanlıurfa               | Şanlıurfa | 53                                     | 0,7%                            |
| 5 Erenköy                 | İstanbul  | 52                                     | 0,7%                            |
| 6 Efes                    | İzmir     | 47                                     | 0,7%                            |
| 7 Kadıköy- Osmanağa       | İstanbul  | 35                                     | 0,5%                            |
| 8 Kartepe Natamam Otel    | Kocaeli   | 33                                     | 0,5%                            |
| 9 Altunizade              | İstanbul  | 18                                     | 0,2%                            |
| 10 Cebeci                 | Ankara    | 17                                     | 0,2%                            |
| 11 Bodrum                 | Muğla     | 15                                     | 0,2%                            |
| 12 Fethiye                | Muğla     | 13                                     | 0,2%                            |
| 13 Bayrampaşa             | İstanbul  | 5                                      | 0,1%                            |
| 14 Saruhanlı              | Manisa    | 4                                      | 0,0%                            |
| <b>TOPLAM</b>             |           | <b>3.897</b>                           | <b>54,5%</b>                    |

Portföyümüzde yer alan 15 projeden ekspertiz değeri en yüksek 5'inin detaylarına aşağıda yer verilmiştir.



**İstanbul Finans Merkezi Projesi:** İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 27.195,50 m<sup>2</sup> olan arsa, 08.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

İFM kapsamında yer alan Ziraat Kuleleri mimari projesi, ofis yapıları konusunda dünyaca ünlü Kohn Pedersen Fox Associates PC (KPF) Mimarlık tarafından en son teknikler kullanılarak yapılmıştır.

01.05.2018 tarihinde, Kalyon İnşaat San. ve Tic. A.Ş. İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri İnşaat Yapım İşi yüklenicisi olarak belirlenmiştir.

İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri, ofis nitelikli 40 ve 46 katlı 2 blok ile ticari nitelikli 8 katlı podyumdan oluşmakta olup, 431.041 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

Kulelerin toplam 133.630 m<sup>2</sup> brüt kiralanabilir alanından yaklaşık %60'ını oluşturan 46 katlı 1.bloğunun Ziraat Finans Grubu'na kiralanması için "İyi Niyet Protokolü" imzalanmıştır.



31.12.2020



31.12.2021

8 katlı podyumda 13.937 m<sup>2</sup> brüt kiralanabilir ticari (yeme & içme ve alışveriş) alan bulunmaktadır.

3.100 araç kapasiteli kapalı otopark tüm alanlar için hizmet verecektir.

Projenin kaba inşaatı tamamlanmış olup, proje ilerleme oranı raporun yayınlandığı tarih itibarıyla %71,6 seviyesindedir.

Kule 1 ve Kule 2 cephe panel montajının Ocak ayı içerisinde tamamlanması planlanmakta olup, diğer disiplinler tamamlanma oranları aşağıda belirtilmiştir.

Mekanik %75, Yatay-Düşey Taşıma %62, İnce İşler %49 ve Elektrik %43 seviyesindedir.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 27.12.2021 tarihli raporuna göre taşınmazın gerçeğe uygun değeri 3.450.057.000,- TL'dir.



İstanbul Finans Merkezi (İFM) uluslararası alanda rekabet gücüne sahip bir finans merkezi olarak planlanmaktadır.

Tüm proje alanında yaklaşık 1,5 milyon m2 ofis alanı yer alacaktır.

Tamamlandığında komplekste günlük 55.000 kişinin çalışması beklenmektedir. Sadece bu kişilerin günlük ihtiyaçları bile ciddi bir perakende talebi oluşturacaktır.

15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yollarının kesişim noktasında olan proje Ümraniye ve Göztepe istikametinde metro hatları ile desteklenmektedir.



**Karaköy Projesi:** İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 parselde kayıtlı, yüzölçümü 623,5 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 08.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Şirketimize devir öncesinde taşınmazın restorasyon çalışmalarına Ziraat Bankası tarafından başlanmıştır. Taşınmazın, zemin güçlendirme işleri tamamlanmış ve ek binanın cepheleri askıya alınmış halde aynı sermaye olarak Şirketimize devredilmiştir.

Taşıyıcı sistem yenilenmesi, restorasyon işi ve tadilat-onarım işi devam etmektedir. Tarihi bina içinde duvar kaplamaları sökülüştür. Binanın kuzey ve batı cephelerinde cephe askı sistemi imalatları

tamamlanmıştır. Ek binada çalışmalar temel seviyesinde devam etmektedir.

Proje ilerleme oranı %14 seviyesindedir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29.12.2021 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 95.355.000,- TL'dir.





gayrimenkul değerleme şirketinin 29.12.2021 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 61.800.000,- TL'dir.

**Cağaloğlu Tarihi Bina Projesi:** İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, yüzölçümü 996,95 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Tarihi eser tescilli taşınmaz, 33 ada, 22 parseldeki Şirketimize ait Cağaloğlu Binası ile bir bütün halinde otel ve işyeri olarak projelendirilmiş ve proje dosyasının Koruma Kurulu'na onaylatılması için ön başvurular yapılmıştır.

Proje alanı avlu bölümünde farklı dönemlere ait mahzen ve sarnıç kalıntıları bulunmuş, Arkeoloji Müzesi denetiminde kazı işlemleri gerçekleştirilerek rölöve projeleri hazırlanmıştır.

SPK tarafından yetkilendirilen bir

gayrimenkul değerleme şirketinin 29.12.2021 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 61.800.000,- TL'dir.



**Şanlıurfa Otel Projesi:** Şanlıurfa Otel Binası, yüzölçümü 2.040,72 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde, Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 12 ada, 39 parselde kayıtlı olup, "12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" niteliğindedir. Gayrimenkul 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

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

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 30.12.2021 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 52.715.000,- TL'dir.



**Erenköy Projesi:** İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, yüzölçümü 2.186,98 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 26.04.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış olup, Erenköy/İstanbul Dükkan ve Konut projesi geliştirilmiştir. Proje; 3 bodrum, zemin ve 14 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 9.961 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Projede zemin kat dükkan, üst katlar konut olarak tasarlanmıştır.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 29.12.2021 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 51.600.000,-TL'dir.

**Tablo 3: Arsalar**

| Arsa Adı      | Şehir    | 2021 Yıl Sonu Değeri (milyon TL) | Portföy İçindeki Payı (%) |
|---------------|----------|----------------------------------|---------------------------|
| 1 Bayraklı    | İzmir    | 679                              | 9,5%                      |
| 2 Levent      | İstanbul | 408                              | 5,7%                      |
| <b>TOPLAM</b> |          | <b>1.088</b>                     | <b>15,2%</b>              |



**Bayraklı Arsaları:** İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada, 4 ve 8 parsellerde kayıtlı, yüzölçümü 46.360 m<sup>2</sup> ve 33.385 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 79.745 m<sup>2</sup> olan gayrimenkuller 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. İzmir depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilen arsalar üzerinde karma proje geliştirilmesi planlanmakta olup, avan projeler hazırlanmıştır. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 28.12.2021 tarihli raporuna göre, iki gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 679.090.000,- TL'dir.





raporuna göre; gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 408.480.000,- TL'dir.

#### **b. Stoklar ve Peşin Ödenmiş Giderler/ Verilen Avanslar**

Şirket'in stoklar kaleminde izlediği, işyeri ve konut niteliğindeki bağımsız bölümlerden oluşan İstanbul'da iki ayrı projede (Pırlanta ve Burhaniye) gayrimenkulleri bulunmaktadır.



**Pırlanta Sitesi:** Pırlanta Sitesi; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 3410 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 8.774,32 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde A, B ve C bloklarda yer alan dükkân ve konutlardan oluşmaktadır. A blokta 179 adet, B blokta 121 adet ve C blokta 180 adet olmak üzere toplam 480 adet bağımsız bölümden oluşan projede 61 adet konut ve 9 adet işyeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılında 3 adet konut nitelikli, 2022 yılı ilk ayında ise 1 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. 8 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.



**Burhaniye Konut Projesi:** İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 26 parselde kayıtlı, yüzölçümü 1.548,87 m<sup>2</sup> olan arsanın 343/492 hissesi 11.08.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

12.08.2020 tarihinde Güneri Şehircilik İnşaat Pazarlama ve Tic. A.Ş. ile Kat Karşılığı Usulü Anahtar Teslim İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Projede 4 konut ve 1 dükkân Şirketimize ait olup, Satış Vaadi Sözleşmesi ile bu bölümlerin tümünün satışı gerçekleştirilmiştir.



**Kartal Rota Mavi Sitesi:** Şirket; portföyünde yer alan gayrimenkullerin niteliklerini çeşitlendirmek amacıyla, İstanbul İli, Kartal İlçesi, 108/1 pafta, 2710 ada ve 399 parselde kayıtlı, yüzölçümü 5.801,42 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde dükkân ve konutlardan oluşan ve henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi Sitesinde yer alan A, B ve C bloklarındaki toplam 140 adet bağımsız bölümü, 17 Ağustos 2017 tarihinde Ziraat Katılım Bankası A.Ş. garantörlüğünde Ziraat GYO ve APG İnşaat Yatırım A.Ş. (Yüklenici) arasında imzalanan "Satış Vaadi Sözleşmesi" ile KDV dâhil toplam 62.700.000 TL karşılığında satın almıştır.

Şirketimize ait bağımsız bölümlerin tapu devirleri 16.06.2020 tarihinde

gerçekleştirilmiştir. 2020 yılı içerisinde 44 adet, 2021 yılında ise 91 adet konut ve 5 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. Satış tamamlanan projenin tapu devirleri yapılmış ve stoklardan düşüşü sağlanmıştır.

Peşin Ödenmiş Giderler/ Verilen Avanslar hesabında izlenen ve satış vaadi sözleşmesiyle edinilmiş olan iki gayrimenkul projesi bulunmaktadır.





Konut GYO A.Ş. ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi arasında 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

#### **İstanbul Kayaşehir Alışveriş Merkezi**

**Projesi:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, 458 ada 24 parselde kayıtlı yüzölçümü 12.027,72 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.(Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) tarafından geliştirilen ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir projedir.

Proje, 6 Bodrum katında ortak hacimlerin yer aldığı AVM (Zemin +iki kat) + Ofis Kule (24 kat) ünitelerinden oluşmaktadır. 79.154,51 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olan projede, 19.110,99 metrekare inşaat alanına sahip 76 adet bağımsız bölümden oluşan AVM kısmı için Şirketimiz ve Emlak



**Herdem – Yaşam Köyü Projesi:** Proje; İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde sağlıklı yaşam köyü konsepti ile yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilmiştir.

Zemin kat ve bir normal katlı binalardan oluşan proje, toplam 43.252 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Projede, 22.200,55 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin satış vaadi sözleşmesi 22.05.2019 tarihinde imzalanmıştır.

Projenin inşaatı tamamlanmış olup, iskân aşamasındadır.

**c. 2021 Yılında Tamamlanan Projeler**

**Ankara/ Yenimahalle Konut Projesi:**



Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, yüzölçümü 2.885 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 13.06.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve arsa üzerinde konut projesi geliştirilmiştir. Bodrum, zemin ve 4 normal kat olarak planlanan ve 42 adet bağımsız bölümü olan proje toplam 5.413 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

22.09.2021 tarihinde tamamlanan projede yer alan bağımsız bölümlerin tümünün satışı 2021 yılının son çeyreğinde gerçekleştirilmiş ve tapu devirleri yapılmıştır.

**İzmir/ Karabağlar Ofis Projesi:**



İzmir İli, Karabağlar İlçesi, 10872 ada, 5 parselde kayıtlı, yüzölçümü 676m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 28.03.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve Ofis ve İşyeri projesi geliştirilmiştir. Projede; zemin, asma ve 1. katta şube hizmet alanı, 2. ve 3. Katlarda ise ofis planlanmıştır. Toplam 2.259 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olan proje 15.06.2020 tarihinde

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

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 28.12.2021 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 16.000.000,- TL'dir.

#### İzmir/ Alsancak Projesi:



İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 395 m<sup>2</sup> olan arsanın 248/300 hissesi 13.12.2017 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Arsanın 52/300 hissesi Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Hissedar ile Şirketimiz arasında yapılan sözleşme çerçevesinde projelendirme ve inşaat yapım işinin Şirketimizce yaptırılması ve maliyete tarafların hisseleri nisbetinde katlanması konusunda anlaşma sağlanmıştır. Alsancak / İzmir Projesi; 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olarak planlanmış olup, toplam 3.014 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Diğer hissedara ait alan dükkân, kalan alan Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı ve Konaklama Tesisi olarak tasarlanmıştır.

İnşaat yapım işi tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi 30.12.2021 tarihinde alınmış olup, taşınmaz Ziraat Bankası'na kiraya verilecektir.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 22.12.2021 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 34.400.000,- TL'dir.



### Kahramanmaraş Ofis Projesi:



Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 4 ada, 1 parselde kayıtlı, yüzölçümü 699,67 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 10.04.2018 tarihinde proje geliştirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina yıktırılmış ve yeni bina projesi geliştirilmiştir. Proje; 2 Bodrum, zemin, asma ve 4 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 3.075 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Bodrum katlar kullanıcı ortak hacimleri, zemin, asma ve birinci katlar Ziraat Finans Grubu alanları, diğer katlar ise ofislerden oluşan bağımsız bölümler olarak projelendirilmiştir.

Projenin inşaatı 26.04.2021 tarihinde tamamlanmış olup, 13.09.2021 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Projede yer alan 12 adet ofis ünitesi Ekim 2021 itibarıyla satışa sunulmuştur.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 08.10.2021 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 17.090.000,- TL'dir.

### **3. Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar**

#### **a. Halka Arz**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca; Şirket sermayesinin %25'inin halka arz edilmesi ve payların Borsa İstanbul'da işlem görmesi için 4 Mart 2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

28-29-30 Nisan 2021 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama süreci sonucunda toplam ihraç miktarının %68'i yurt içi bireysel yatırımcılara, %25'i yurt içi kurumsal yatırımcılara, %7'si de Ziraat Finans Grubu çalışanlarına satılmıştır.

Sermaye artışı yoluyla yapılan 1,17 milyar TL nominal tutarlı son yılların en büyük halka arzında pay başına 1,60 TL ile 1,88 milyar TL kaynak sağlanmıştır. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. liderliğinde oluşturulan ve 37 yatırım şirketinin dâhil olduğu konsorsiyum tarafından sabit fiyat üzerinden ve en iyi gayret aracılığı yöntemi ile gerçekleştirilen halka arza toplam 5 milyar TL olmak üzere 2,7 kat talep gelmiştir.

Halka arz sonrasında Şirketimizin halka açıklık oranı %25 olurken, Ziraat GYO payları 6 Mayıs tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.



Şirket; halka arz talep toplama sürecinin sonunda Şirket'in paylarını almaya hak kazanan yatırımcılardan, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 33 gün süre ile şirket paylarını aralıksız ellerinde tutan yatırımcılara, "Geri Alım Taahhüdü" ile bu payların tamamını Ziraat GYO'nun hâkim ortağı Ziraat Bankası'na hisse başına 1,63 TL fiyatla geri satma hakkı tanımıştır.

33 günlük elde tutma süresi 8 Haziran 2021 gün sonunda dolmuştur. 9-10-11 Haziran 2021 tarihlerinde geri alım talepleri alınmış; 16.06.2021 tarihi itibarıyla da geri satım hakkını kullanan yatırımcıların hesaplarına pay bedelleri aktarılmıştır. Geri alım süreci sonunda halka arz yatırımcısının elinde bulunan pay oranı %18,94 olarak gerçekleşmiştir.

Ziraat GYO, 31.12.2020 tarihi itibarıyla 11,4 milyar TL piyasa değeri ile sektörde ilk sırada bulunmaktadır.

#### **b. Esas Sözleşme'nin Tadili**

Halka arz sonrası, Sermaye değişikliği nedeniyle Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi tadil edilerek 30.06.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 01.07.2021 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

#### **c. Gayrimenkul Satışları**

Kadıköy/Pırlanta Sitesi'nde bulunan 3 adet konut nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Satış Vaadi Sözleşmesi ile alınan İstanbul Kartal Rota Mavi Sitesi'nde yer alan 90 adet konut nitelikli bağımsız bölümün ve 5 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Ankara Yenimahalle Projesi'nde bulunan 41 adet konut ve 1 adet kreşten oluşan toplam 42 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

İstanbul Üsküdar Burhaniye Proje'sinde Şirketimize ait olan 4 konut ve 1 dükkân Satış Vaadi Sözleşmesi ile satılmıştır.

#### **d. Gayrimenkul Alımları**

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi, Cumhuriyet Meydanı adresinde yer alan, tapunun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı, 835,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa nitelikli gayrimenkul, proje geliştirmek üzere 12.10.2021 tarihinde satın alınmıştır.

Bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşan projenin toplam inşaat alanı 3.389 m<sup>2</sup>'dir. Zemin kat Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı, üst katlar konut olarak tasarlanmıştır. Avan proje kapsamında belediye ile görüşmeler devam etmektedir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde yer alan, tapunun 2802 ada, 9 parselinde kayıtlı gayrimenkulün Ziraat Bankası'ndan satın alınması yönünde karar alınmıştır. Bankamızca yaptırılan teknik inceleme neticesinde; mevcut bina riskli yapı ilan edilerek yıktırılmış ve yapılan cins değişikliği ile anılan gayrimenkul 213m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaza dönüştürülmüştür. Arsa üzerinde; günümüz mimarlık, mühendislik ve sanat anlayışı ile proje geliştirilmekte olup, projede banka şubesi ve ofis olacak şekilde planlama yapılmaktadır.

#### **e. İştirak Kurulması**

Ziraat Finans Grubu ortak strateji ve karlılık hedeflerine katkı sağlamak amacıyla, Kazakistan'da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış/kiralama işlemlerinin yapılabilmesi ve KZI Bank ile ortak projeler geliştirilmesi maksadıyla TOO Ziraat GYO Kazakhstan iştirakinin kurulması yönünde Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

#### **4. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri**

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin mevcut kanun ve düzenlemelere uygun olarak etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, Şirket varlıklarının korunmasını, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini ve zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik kontrol faaliyetlerinin tümünü kapsayacak şekilde şirket bünyesinde iç kontrol sistemi kurulmuştur.

Şirket denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalara, ilkelere ve örgütlenme prensiplerine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Denetim ve Risk Yönetim Birimi diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup, Yönetim Kurulu'na bağlı çalışmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Denetim Birimi bünyesinde yürütülmektedir.

İç Denetim ve Risk Yönetimi birimi çalışma esasları, görev tanımları, yetki ve sorumlulukları Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanan İç Denetim ve Risk Yönetimi Yönetmeliği ile belirlenmiştir. Birimin yıl içerisindeki faaliyetleri Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Yıllık Denetim Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

İç Denetim; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temelinde faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim ayrıca Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır.

#### **5. Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları**

##### **Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.**

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ana faaliyet konusu her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli parselasyon işlemlerini yaptırmak; konut, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmaktır. Ziraat İşletme Yönetimi 27.06.2019 tarihinde faaliyetlerine başlamış olup, Şirketimiz Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin %100'üne sahiptir. 01.09.2020 tarihinde yapılan sözleşme ile portföyümüzde bulunan Next Level AVM Ziraat İşletme Yönetimine kiralanmıştır.

### **Ziraat GYO d.o.o Sarajevo**

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 22.06.2020 tarihinde 34.931.112 KM sermaye ile kurulmuş olup, ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek, gayrimenkullere yatırım yapmak ve mevcut gayrimenkullerini kiralamaktır. Ziraatbank BH d.d.'nin kiracı olarak bulunduğu binanın kiralama ve işletme işlemlerini yşrüten Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun %100'ü şirketimize aittir.

### **Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.ř.**

Konkur İnşaat'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaattır. Aktif olan herhangi bir projesi bulunmayan Konkur İnşaat ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. şirketimiz, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31.10.2019 tarihinde 86.000.000 TL bedelle devralmıştır.

### **6. şirket Taraf Olduğu/ Devam Eden Davalar**

31.12.2021 tarihi itibarıyla, yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük 4 adet davamız bulunmaktadır.

Yurt dışında, Almanya'nın Frankfurt şehrinde yer alan gayrimenkulümüzün tadilat işlemleri nedeniyle şirketimiz aleyhine açılmış olan 11 adet davada ise davacı tarafla sulh sağlanmıştır. Almanya yerel mahkemesinin kararıyla sulh anlaşması onaylanmış olup, 19 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla sşreç sonlanmıştır.

## 7. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Tablo 4: Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi

| SIRA NO | TAŞINMAZ ADI                            | GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ                            |
|---------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1       | İSTANBUL FİNANS MERKEZİ                 | DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.          |
| 2       | BEYOĞLU BİNASI                          | DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.          |
| 3       | ÇANKAYA/ANKARA BİNASI                   | AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 4       | SARUHANLI ARSASI                        | BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.                          |
| 5       | FRANKFURT OFİS BİNASI                   | DIETER EIMERMACHER                                       |
| 6       | AKSARAY BİNASI (CERRAHPAŞA CAD)         | DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.          |
| 7       | AKSARAY BİNASI (TURGUT ÖZAL MİLLET CAD) | DÜZEY GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.          |
| 8       | ERENKÖY/İSTANBUL PROJESİ                | EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 9       | KAHRAMANMARAŞ PROJESİ                   | EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 10      | BEŞİKTAŞ BİNASI                         | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 11      | GALATASARAY BİNASI                      | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 12      | KADIKÖY OSMANAĞA/İSTANBUL PROJESİ       | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 13      | ERZURUM BİNASI                          | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 14      | ŞEHREMİNİ BİNASI                        | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 15      | TÜNEL BİNASI                            | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 16      | TAKSİM/İSTANBUL BİNASI                  | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 17      | İSTANBUL BAYRAMPAŞA KONUT               | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 18      | GÖZTEPE BİNASI                          | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 19      | KARAKÖY/İSTANBUL PROJESİ                | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 20      | BAHÇEKAPI BİNASI                        | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 21      | CAĞALOĞLU/İSTANBUL PROJESİ              | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 22      | KARAMÜRSEL BİNASI                       | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 23      | ŞANLIURFA OTEL BİNASI                   | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 24      | KARTEPE NATAMAM OTEL                    | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 25      | PIRLANTA SİTESİ                         | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 26      | BURHANİYE/İSTANBUL PROJESİ              | EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.      |
| 27      | ALSANCAK/İZMİR PROJESİ                  | FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 28      | EFES-KONAK/İZMİR PROJESİ                | FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 29      | KARABAĞLAR/İZMİR PROJESİ                | FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 30      | BODRUM/MUĞLA BİNASI                     | FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 31      | ANTALYA BİNASI                          | FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 32      | BORNOVA BİNASI                          | FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 33      | ÇINARLI/İZMİR BİNASI                    | FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 34      | BAYRAKLI ARSASI                         | FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 35      | SARAYBOSNA BİNASI                       | JELENA OBRADOVIĆ BALAVAC                                 |
| 36      | LEVENT ARSASI                           | MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. |
| 37      | ALTUNİZADE PROJESİ                      | MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. |
| 38      | FETHİYE BİNASI                          | MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. |
| 39      | BAHÇEKAPI POSTANE CAD.BİNASI            | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 40      | CAĞALOĞLU BİNASI                        | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 41      | BEYAZIT BİNASI                          | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 42      | KIZILAY BİNASI                          | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 43      | CEBECİ BİNASI                           | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 44      | YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI          | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 45      | YENİŞEHİR BİNASI                        | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 46      | ADAKALE BİNALARI                        | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 47      | ANKARA OKUL BİNASI                      | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 48      | NEXT LEVEL AVM                          | NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.   |
| 49      | KADIKÖY RIHTIM BİNASI                   | TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 50      | MASLAK BİNALARI                         | TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |
| 51      | MECİDİYEKÖY BİNASI                      | TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.           |

**Bağımsız Denetim Kuruluşu**

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

**Hukuki Danışmanlık**

M&Birlik Hukuk Bürosu

Greenfort Hukuk Bürosu (Almanya)

**Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri**

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Crowe Tax (Almanya)

**Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi**

Tema Şehircilik A.Ş.

Adler Danışmanlık Mimarlık İnşaat San. Ltd. Şti.

Mallmark Gayrimenkul Kiralama ve Yönetimi A.Ş.

Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL)

PAM Mülk Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.

Şirketimiz, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemelerine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

**8. Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar**

Türk Ticaret Kanunu'nun 397.maddesi gereğince Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş tarafından denetlenmektedir.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş, ayrıca süreç denetimi yapmaktadır.

Şirketimiz; Ziraat Bankası A.Ş.'nin iştiraki olması sebebiyle, Banka'nın Teftiş Kurulu Başkanlığı tarafından, 03.12.2010 tarihli ve 6085 sayılı Sayıştay Kanunu'nun 4.maddesi kapsamında ise Sayıştay tarafından denetlenmektedir.



## C. FİNANSAL DURUM

### 1. Konsolide Mali Tablolar

| <b>VARLIKLAR (Bin TL)</b>                        | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>                 | 607.345           | 30.497            |
| <i>Ticari Alacaklar</i>                          | 4.299             | 2.357             |
| <i>Diğer Alacaklar</i>                           | 106               | 583               |
| <i>Stoklar</i>                                   | 46.009            | 91.339            |
| <i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>                    | 4.875             | 1.909             |
| <i>Diğer Dönen Varlıklar</i>                     | 26.712            | 11.729            |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                    | <b>689.347</b>    | <b>138.414</b>    |
| <i>Ticari Alacaklar</i>                          | 648               | 0                 |
| <i>Diğer Alacaklar</i>                           | 5                 | 2.232             |
| <i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i> | 119.622           | 115.371           |
| <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>             | 7.144.690         | 4.681.482         |
| <i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>    | 10.701            | 717               |
| <i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>                    | 399.496           | 385.549           |
| <i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>                  | 0                 | 1.773             |
| <i>Diğer Duran Varlıklar</i>                     | 279.389           | 110.366           |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                    | <b>7.954.551</b>  | <b>5.297.489</b>  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                          | <b>8.643.897</b>  | <b>5.435.903</b>  |

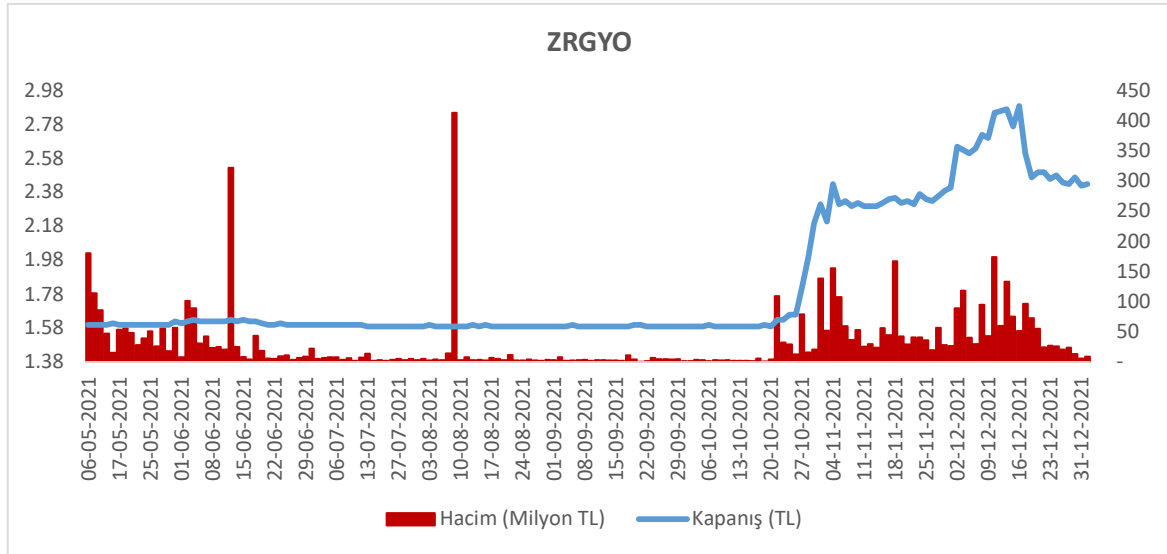
| <b>YÜKÜMLÜLÜKLER (Bin TL)</b>              | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Borçlanmalar</i>                        | 3.562             | 201.481           |
| <i>Ticari Borçlar</i>                      | 213.644           | 61.483            |
| <i>Diğer Borçlar</i>                       | 2.433             | 14                |
| <i>Ertelenmiş Gelirler</i>                 | 9.840             | 35.750            |
| <i>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</i>        | 0                 | 171               |
| <i>Karşılıklar</i>                         | 170               | 10.307            |
| <i>Diğer Yükümlülükler</i>                 | 41.637            | 36.140            |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                | <b>271.286</b>    | <b>345.346</b>    |
| <i>Ödenmiş Sermaye</i>                     | 4.693.620         | 3.520.215         |
| <i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i> | 890.360           | 5.586             |
| <i>Diğer Kar Yedekleri</i>                 | 133.784           | 23.073            |
| <i>Paylara İlişkin Primler</i>             | 1.335.832         | 658.136           |
| <i>Geçmiş Yıllar Karları</i>               | -1.227            | 505.783           |
| <i>Dönem Net Karı veya Zararı</i>          | 1.320.242         | 377.764           |
| <b>Özkaynaklar</b>                         | <b>8.372.611</b>  | <b>5.090.557</b>  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                    | <b>8.643.897</b>  | <b>5.435.903</b>  |

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

### Hisse Performansı

Ziraat GYO payları 6 Mayıs tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

06.05.2021 – 31.12.2021 tarihleri arasında gerçekleşen hisse kapanış fiyatları ile işlem hacmini gösteren grafik aşağıda yer almaktadır.



|       | 06.05.2021 | 31.12.2021 | Değişim |
|-------|------------|------------|---------|
| XU100 | 1.428      | 1.858      | 30%     |
| XGMYO | 571        | 721        | 26%     |
| ZRGYO | 1,60       | 2,43       | 52%     |

Hisse senedinin işlem görmeye başladığı 06.05.2021 tarihi ile rapor tarihi olan 31.12.2021 tarihleri arasındaki dönemde BİST 100 endeksi %30 değer kazanırken, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi %26 oranında yükselmiştir. Ziraat GYO hisse senedi ise bu dönemde %52 oranında artış performansı göstermiştir. Dönem içinde görülen en düşük kapanış değeri 1,59; en yüksek kapanış değeri 2,89 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz 11,4 milyar TL piyasa değeri ile sektörde ilk sıradaki yerini korumuştur.

## **2. Kâr Dağıtım Politikası**

Şirket'in Yönetim Kurulu'nca belirlenen Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesinde ([www.ziraatgyo.com.tr](http://www.ziraatgyo.com.tr)) ilan edilmiş olup, Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile kâr dağıtımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izleme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

### 3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

Şirket'in. SPK'nın III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

| Finansal tablo ana hesap kalemler |                                                                                                                         | İlgili düzenleme            | 31.Ara.21            | 31.Ara.20            |                     |               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| A                                 | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 600.521.776          | 28.301.417           |                     |               |
| B                                 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                | III-48.1. Md. 24 / (a)      | 7.190.424.757        | 4.772.821.295        |                     |               |
| C                                 | İştirakler                                                                                                              | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 262.044.058          | 255.043.636          |                     |               |
|                                   | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                         | III-48.1. Md. 23 / (f)      | -                    | 2.232.263            |                     |               |
|                                   | Diğer varlıklar                                                                                                         |                             | 449.256.875          | 349.508.079          |                     |               |
| D                                 | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                                 | III-48.1. Md. 3 / (p)       | <b>8.502.247.466</b> | <b>5.407.906.690</b> |                     |               |
| E                                 | Finansal borçlar                                                                                                        | III-48.1. Md. 31            | 37.153               | 201.477.442          |                     |               |
| F                                 | Diğer finansal yükümlülükler                                                                                            | III-48.1. Md. 31            | -                    | -                    |                     |               |
| G                                 | Finansal kiralama borçları                                                                                              | III-48.1. Md. 31            | 3.521.370            | -                    |                     |               |
| H                                 | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                             | III-48.1. Md. 23 / (f)      | 35.901               | -                    |                     |               |
| I                                 | Özkaynaklar                                                                                                             | III-48.1. Md. 31            | 8.235.799.646        | 5.068.184.290        |                     |               |
|                                   | Diğer kaynaklar                                                                                                         |                             | 262.853.396          | 138.244.958          |                     |               |
| D                                 | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                                 | III-48.1. Md. 3 / (p)       | <b>8.502.247.466</b> | <b>5.407.906.690</b> |                     |               |
| Diğer finansal bilgiler           |                                                                                                                         | İlgili düzenleme            | 31.Ara.21            | 31.Ara.20            |                     |               |
| A1                                | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                                  | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 599.420.943          | 23.680.759           |                     |               |
| A2                                | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı       | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 600.516.696          | 28.301.417           |                     |               |
| A3                                | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (d)      | -                    | -                    |                     |               |
| B1                                | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                        | III-48.1. Md. 24 / (d)      | 209.705.130          | 131.494.000          |                     |               |
| B2                                | Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                            | III-48.1. Md. 24 / (c)      | -                    | -                    |                     |               |
| C1                                | Yabancı iştirakler                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (d)      | -                    | -                    |                     |               |
| C2                                | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                               | III-48.1. Md. 28/1 (a)      | -                    | -                    |                     |               |
| J                                 | Gayrinakdi krediler                                                                                                     | III-48.1. Md. 31            | -                    | -                    |                     |               |
| K                                 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1. Md. 22 / (e)      | -                    | -                    |                     |               |
| L                                 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | III-48.1. Md.22/(I)         | 5.085                | 22.219.914           |                     |               |
| Portföy sınırlamaları             |                                                                                                                         | İlgili düzenleme            | 31.Ara.21            | 31.Ara.20            | Asgari / Azami oran | Hesaplama     |
| 1                                 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1. Md. 22 / (e)      | 0%                   | 0%                   | Azami %10           | K/D           |
| 2                                 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                | III-48.1. Md. 24 / (a). (b) | 92%                  | 89%                  | Asgari %51          | (B+A1)/D      |
| 3                                 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 3%                   | 5%                   | Azami %49           | (A+C-A1)/D    |
| 4                                 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)      | 2%                   | 2%                   | Azami %49           | (A3+B1+C1)/D  |
| 5                                 | Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                            | III-48.1. Md. 24 / (c)      | 0%                   | 0%                   | Azami %20           | B2/D          |
| 6                                 | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                               | III-48.1. Md. 28/1(a)       | 0%                   | 0%                   | Azami %10           | C2/D          |
| 7                                 | Borçlanma sınırı                                                                                                        | III-48.1. Md. 31            | 0%                   | 4%                   | Azami %500          | (E+F+G+H+J)/İ |
| 8                                 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 0%                   | 0%                   | Azami %10           | (A2-A1)/D     |
| 9                                 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | III-48.1. Md. 22/(I)        | 0%                   | 0%                   | Azami %10           | L/D           |

Raporlama dönemi itibarıyla portföy sınırlamalarında bir aşım gerçekleşmemiştir.

### D. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Herhangi bir kesinti anında Şirket faaliyetlerinin sürdürülmesi veya varsa kayıpların zamanında kurtarılmasını sağlamak üzere operasyonel, finansal, yasal ve itibari olumsuz etkileri en aza indirmek, sorunları yönetebilmek, herhangi bir beklenmedik ve acil durumda öncelikli gerçekleştirilecek eylemleri, alınacak önlemleri belirleyerek, Şirket'in varlık ve itibarının korunması amacıyla İş Sürekliliği Planı hazırlanmıştır. İş Sürekliliği Planı kapsamında, faaliyetlerde

meydana gelebilecek kesintilerin oluşturabileceği muhtemel riskler ve bunların potansiyel etkilerinin değerlendirildiği “İş Etki Analizi” çalışmaları yapılmaktadır.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

Komite, Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetim sistemi çerçevesinde tanımlanmasını, değerlendirilmesini, izlenmesini ve Şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesini ve karar mekanizmalarında kullanılmasını sağlar.

Komite, olasılık ve etki hesaplarına göre yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak riskleri tespit eder. Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirket’in kurumsal yapısına entegrasyonunu sağlar. Risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesini ve risklerin yönetilmesi sorumluluğunu üstlenen bölümlerdeki uygulamaların, Komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesini takip eder. SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile Komiteye verilen/verilecek görevleri yerine getirmek, risk yönetim sistemlerini her iki ayda bir gözden geçirmek ve Yönetim Kurulu’na “Durum Değerlendirme Raporu” sunmak, söz konusu raporu ayrıca bağımsız denetçiye göndermek de Komite’nin görevleri arasındadır.

Komite, yıl içerisinde bu kapsamda yapılan çalışmalar ile Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, Yönetim Kurulu’na ve bağımsız denetçiye gerekli raporlamaların ve bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket’in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmıştır.

## **E. DİĞER HUSUSLAR**

### **1. Raporlama Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar**

Şirketimizin yatırım ve büyüme stratejisi çerçevesinde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi’nde yer alan, tapunun 2802 ada, 9 parselinde kayıtlı 213 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz, üzerinde banka şubesi ve ofis projesi geliştirilmek üzere, 21.01.2022 tarihinde Bankamız’dan satın alınmıştır.

Şirketimizin gayrimenkul portföyünde yer alan, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Haseki Sultan Mahallesi, Turgut Özal Caddesi, No:7 adresinde bulunan, tapunun 1762 ada, 1 parselinde kayıtlı “Betonarme Bina” niteliğindeki taşınmazın satışı 02.02.2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Ziraat Finans Grubu ortak strateji ve karlılık hedeflerine katkı sağlamak amacıyla, Kazakistan’da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen 24.01.2022 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız olan TOO Ziraat GYO Kazakistan kurulmuştur. Şirket kuruluşuna ilişkin KAP Duyurusu 26.01.2022 tarihinde yapılmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi’nin “Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları” başlıklı 4. maddesi ile “Özellik Arz Eden Kararlar” başlıklı 16. maddesinin Tebliğ’deki değişiklikleri yansıtabilecek şekilde tâdil edilmesi amacıyla 03.02.2022 tarihinde Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

## 2. Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içinde Şirketimizin faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen aşağıdaki mevzuat değişiklikleri yayımlanmıştır.

- 24 Mart 2021 tarih ve 31433 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”
- 25 Mart 2021 tarih ve 31434 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 29 Mayıs 2021 tarih ve 31495 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul Ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Bakanlık Temsilcileri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 3 Haziran 2021 tarih ve 31500 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği”
- T.C.Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı’nın 01.09.2021 tarih 2021/4 sayılı “Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Genelgesi”
- 13 Ekim 2021 tarih ve 31627 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Binaların Yıkılması Hakkında Yönetmelik”
- 21 Ekim 2021 tarih ve 31635 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
- 20 Kasım 2021 tarih ve 31665 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (Karar Sayısı:4825)”
- 29 Aralık 2021 tarih ve 31704 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “2022 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları Konulu Sermaye Piyasası Kurulu Kararı (Karar Sayısı:66/1886)”

## F. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Adillik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkelerini temel alan bir kurumsal yönetim anlayışı çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmekte olan Ziraat GYO, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum konusunda azami özeni göstermektedir. Şirketimiz gerek başarılı iş uygulamalarının sürdürülmesi, gerekse yatırımcılara uzun dönemli katma değer sağlanması için bu ilkeler ışığında hareket etmenin önemine inanmaktadır.

Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü’nün çalışmalarını gözetmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite toplantı gündeminin belirlenmesi, toplantı çağrılarının yapılması, Komite üyeleri ile



iletişimin sağlanması ve Komite'nin sekreteryası işleri, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yerine getirilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. Maddesi kapsamında öngörülen görevlerin yerine getirilmesi için Şirketin kuruluşuyla birlikte oluşturulmuştur. Bölüm; yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlamak, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetlerini yürütmek, yönetim kuruluna raporlama yapmak ve pay sahipliği haklarının kullanımı konularında faaliyet göstermektedir. Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcılığı'na bağlıdır ve yılda en az bir kere yürütmekte olduğu faaliyetlere ilişkin rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin doğal üyesidir ve "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3", "Sermaye Piyasası Türev Araçlar" "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı" lisanslarına sahiptir. Bölümde görevli personele ilişkin tüm bu hususlar ve iletişim bilgileri KAP'ta açıklanmaktadır.

Kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören ortaklıklar sistemik önemlerine piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak üç gruba ayrılmaktadır. Ortaklıkların dâhil oldukları gruplar her yıl ocak ayında SPK tarafından belirlenerek, Kurul Bülteni aracılığıyla ilan edilmektedir. Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran/başvurulan ortaklıklar, anılan liste ilan edilinceye kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olmaktadır.

Şirketimiz payları 28-30 Nisan 2021 tarihlerinde halka arz edilmiş, 6 Mayıs 2021 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (Borsa) işlem görmeye başlamıştır. 2022 Yılı İçin Borsa Şirketlerinin II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Uyarınca Dâhil Oldukları Gruplar Hakkında Duyuru, 13.01.2022 tarihli Kurul Bülteni'nde ilan edilmiştir. Bu kapsamda Ziraat GYO, 2021 yılı verileri üzerinden yapılan hesaplama neticesinde, 2022 yılından itibaren birinci gruba dâhil edilmiştir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması" başlıklı 5. maddesinin 3. fıkrası uyarınca; "Piyasa değeri ve/veya fiili dolaşımdaki pay oranının değişmesi sonucu Kurulca üst gruba yükseldiği ilan edilen ortaklık, hesaplamanın ait olduğu yılı takip eden yıldan itibaren yeni gruba ilişkin kurumsal yönetim ilkelerine tabi olacaktır. Aksi durum, tabi olunan kurumsal yönetim ilkelerinde değişiklik gerektirmez. Yeni gruba ilişkin ilkelere, yeni gruba dâhil edilmeye ilişkin Kurul kararının Kurul Bülteninde ilanını izleyen ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyum sağlanmalıdır."

Bu bağlamda Şirketimiz Tebliğ kapsamında zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uymakta; zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlamaktadır. Söz konusu ilkelerin gereklerinin, Şirketin kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi amacıyla gerekli çalışmalar titizlikle yürütülmekte olup; Şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının incelenmesi sonrasında henüz uyum sağlanamayan ilkelerin de gayrimenkul sektörünün özelliklerinin imkân verdiği ölçülerde uygulamaya geçirilmesi değerlendirilecektir.

Şirket, zorunlu olmayan ilkelere; 1.7.1, 2.1.4, 3.3.1, 3.3.5, 3.3.8, 4.4.7, 4.6.5 sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.3.11, 1.4.2, 1.5.2, 3.2.1, 4.3.9, 4.3.10, 4.5.5, 4.6.1 sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır.

Yıl içerisinde tam olarak uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler dolayısıyla ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan; mevcut kurumsal yönetim uygulamalarımız hakkında bilgi veren Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) ve SPK tarafından yayınlanan gönüllü ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF), SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) aracılığıyla kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır. KYBF ve URF'de dönem içerisinde önemli değişiklikler olması durumunda gerekli güncellemeler yapılacaktır.

## 2021 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

| 1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI                                                                                                                                                                                                          | Uyum Durumu |        |       |      |         | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|-------|------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                       | Evet        | Kısmen | Hayır | Muaf | İlgisiz |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır                                                                           | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>                                                                                                                                                                                                                              |             |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır                                                                                                                                                                              | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1.3. GENEL KURUL</b>                                                                                                                                                                                                                                               |             |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.                                                                                                                        | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir. |             |        |       |      | X       | Yönetim Kurulu'nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.                                       | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.                                                                                                                                  | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.                                                                                                                                                 |             |        | X     |      |         | Şirketimiz payları 28-30 Nisan 2021 tarihleri arasında halka arz edilmiş olup, 6 Mayıs 2021 tarihinden itibaren BLST'te işlem görmeye başlamıştır. Halka açık bir şirket olarak ilk genel kurul toplantımız 2022 yılı içinde yapılacaktır. Bu nedenle önceki dönemlerde kamuya açık genel kurul toplantısı yapılmamıştır.                                                                                                                                                                 |
| <b>1.4. OY HAKKI</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |             |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                 | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                     |             |        | X     |      |         | A Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday göstermede imtiyazı bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.                                                                                    |             |        |       |      | X       | Şirketimizin beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1.5. AZLIK HAKLARI</b>                                                                                                                                                                                                                                             |             |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.                                                                                                                                                                                                | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.                                                                          |             |        | X     |      |         | Esas Sözleşme'de sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik hüküm bulunmaması birlikte, internet sitemizdeki yayımlanan Etik İlkeler çerçevesinde Şirketimiz, pay sahiplerine eşit davranarak haklarını korur ve sahip oldukları hisse sayısına bakmaksızın aynı değeri verir. Yatırımcılarımızdan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi öngörülmektedir.        |
| <b>1.6. KAR PAYI HAKKI</b>                                                                                                                                                                                                                                            |             |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.                                                                                                                                          | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.                                                                   | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.                                                                                                                                                         | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.                                                                                                       | X           |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1.7. PAYLARIN DEVRİ</b>                                                                                                                                                                                                                                            |             |        |       |      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                  |             | X      |       |      |         | A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçimde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Borsada işlem gören B grubu payların serbestçe devrini zorlaştırıcı uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte konuya ilişkin bir değişiklik öngörülmektedir. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ</b>                                                                                                                                                                                                                                             |   |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir                                                                                                                                                           | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.                                                                 | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.                                                                                                                |   | X |   |  |   | Şirket internet sitemiz İngilizce olarak da düzenlemekte olup Türkçe içeriğin büyük çoğunluğu İngilizce olarak yer almaktadır.                                     |
| <b>2.2. FAALİYET RAPORU</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |   |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.                                                                                                                                                        | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.                                                                                                                                                                                      | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| <b>3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI</b>                                                                                                                                                                                                                        |   |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.                                                                                                                                                          | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.                                                                                                                                                    | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.                                                                                                                                       | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.                                                                                                                                                                             | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| <b>3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ</b>                                                                                                                                                                                                     |   |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.                                                                                                                                                                            |   |   | X |  |   | Esas Sözleşme'de veya İç Yönetmelik'te çalışanların yönetime katılımına ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır.                                                    |
| 3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.                                                                                                             |   |   |   |  | X | Görüş bildirim imkanı bulunmakla birlikte, bu bağlamda herhangi bir işlem olmamıştır.                                                                              |
| <b>3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI</b>                                                                                                                                                                                                                                 |   |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.                                                                                                                                  |   | X |   |  |   | Şirketimizde fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası vardır. Şirketimizin bir halefiyet planı bulunmamakla birlikte vekalet esasına göre çalışılmaktadır. |
| 3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.                                                                                                                                                                                                          | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.                                                                                                                                                | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.                                                                                                        | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.                                                                                                                        |   | X |   |  |   | Çalışanları etkileyebilecek kararlar personel ve yöneticisine bildirilmektedir. Şirketimizde sendika ve çalışan temsilcisi bulunmamaktadır.                        |
| 3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır                                                                                                           | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır. | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.                                                                                                                                                         |   | X |   |  |   | Toplu iş sözleşmesi bulunmamakla birlikte, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme de yoktur.                                                              |
| 3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.                                                                                                                                                                                                               | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| <b>3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER</b>                                                                                                                                                                                                                               |   |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.                                                                                                                                                                 | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir                                                                                                                                  | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.                                                                                                                                                                                                         | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.                                                                                                                                         | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| <b>3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK</b>                                                                                                                                                                                                                                   |   |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.                                                                                                                                                               | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.                                                                                                                                                           | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| <b>4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ</b>                                                                                                                                                                                                                                             |   |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.                                                                                                                           | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |
| 4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.                                                          | X |   |   |  |   |                                                                                                                                                                    |

| 4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|---|---|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.                                                                                                                                                                                                                                                                       | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır                                                                                                                                                                                                                                                                        | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.                                                                                                                                                                                                                                           | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir                                                                                                                                                                                                                                                           | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                    | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.                                   | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.                                                                                                                                                     | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.                                                                                    |   |  | X |   |  | Yönetim Kurulu kadın üye oranı için Şirketimiz herhangi bir politikası bulunmamakta olup, Yönetim Kurulumuzda henüz kadın üye yer almamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.                                                                                                                                                                                                                                   |   |  | X |   |  | Denetimden sorumlu mevcut komite üyelerinin denetim/muhasebe ve finans konularında tecrübeleri bulunmamaktadır. Şirketimiz payları 28-30 Nisan 2021 tarihleri arasında halka arz edilmiş olup, 6 Mayıs 2021 tarihinden itibaren BIST'te işlem görmeye başlamıştır. SPK II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5/(4) maddesi kapsamında, paylarımızın borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne gerekli uyum sağlanacaktır.                          |
| 4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                         | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.                                                                                                                                                                                                      | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.                                                                                                                                                                                                                    |   |  |   | X |  | Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantıları, üyelerin tümünün katılımıyla gerçekleşmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                               | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşülüpünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.                                                                                                                                                                                                | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.                                                                                                                                            |   |  | X |   |  | Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamakla birlikte, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişleri, yıllık faaliyet raporunda ve internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.                                                                                                                                                                                                     |
| 4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |  | X |   |  | Yönetim Kurulu üyelerinden bazıları ilgili mevzuat sınırları çerçevesinde birden fazla komitede görev almaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır                                                                                                                                                                                                                                              | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.                                                                                                                                                                                                                              |   |  |   | X |  | Komitelerce danışmanlık hizmeti alınmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur                                                                                                                                                                                                                                                         | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.                                                                                                                                                                                       |   |  | X |   |  | Yönetim kurulu için performans değerlendirme sistemi bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir. | X |  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.                                                                                                                                                                                                                   |   |  | X |   |  | Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.5 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak açıklama kişi bazında değil, toplu olarak yapılmaktadır. Buna ek olarak Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerinin 2021 yılına ilişkin aylık ücretleri belirlenmiş, söz konusu toplantı tutanakları Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmıştır. |

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

### PAY SAHİPLERİ

#### 1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı | Şirketimizin halka arz döneminde, portföy yönetim şirketlerine ve aracı kurumlara yönelik sunumlar yapılmıştır. Bunun dışında direkt olarak Şirket merkezini arayarak bilgi almak isteyen pay sahipleri tebliğler çerçevesinde bilgilendirilmiştir. |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| Özel denetçi talebi sayısı                                        | 0 |
| Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı | 0 |

#### 1.3. Genel Kurul

|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı                                                             | Şirketimiz payları 28-30 Nisan 2021 tarihleri arasında halka arz edilmiş olup, 6 Mayıs 2021 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmeye başlamıştır. Halka açık bir şirket olarak ilk genel kurul toplantımız 2022 yılı içinde yapılacaktır. |
| Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı                                       | Sunulmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                           |
| İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları    | Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlem bulunmamaktadır.                                                                                                                                         |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları               | Dönem içerisinde KAP duyurusuna konu işlem olmamıştır.                                                                                                                                                                                     |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | <a href="https://www.kap.org.tr/Bildirim/984419">https://www.kap.org.tr/Bildirim/984419</a>                                                                                                                                                |
| Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı                                                   | Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Bağış Politikası                                                                                                                                                                                      |
| Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı                                   | Bağış Politikası, 19 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş olup, bu tarihte Şirketimiz halka açık olmadığından KAP bildirimi yapılmamıştır.                                   |
| Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası                                                                 | 26 ve 27. maddelerde düzenlenmiştir.                                                                                                                                                                                                       |
| Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi                                                                                                  | Şirketimiz payları 28-30 Nisan 2021 tarihleri arasında halka arz edilmiş olup, 6 Mayıs 2021 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmeye başlamıştır. Halka açık bir şirket olarak ilk genel kurul toplantımız 2022 yılı içinde yapılacaktır. |

#### 1.4. Oy Hakları

|                                                                  |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı                          | Evet (Yes)                                                                                                                                                                   |
| Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları | A Grubu payların yönetim kuruluna aday göstermede imtiyaz hakkı bulunmaktadır. İmtiyaz hakkı veren A Grubu pay sahibi T.C.Ziraat Bankası A.Ş., A grubu pay oranı %15,22'dir. |
| En büyük pay sahibinin ortaklık oranı                            | 81,06%                                                                                                                                                                       |



| 1.5. Azlık Hakları                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği                                                                                     | Hayır (No)                                                                                                                                                                                                                                 |
| Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.6. Kar Payı Hakkı                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı                                                                                                                  | Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Kâr Dağıtım Politikası                                                                                                                                                                                |
| Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni | Şirketimiz payları 28-30 Nisan 2021 tarihleri arasında halka arz edilmiş olup, 6 Mayıs 2021 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmeye başlamıştır. Halka açık bir şirket olarak ilk genel kurul toplantımız 2022 yılı içinde yapılacaktır. |
| Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı                                               | Şirketimiz payları 28-30 Nisan 2021 tarihleri arasında halka arz edilmiş olup, 6 Mayıs 2021 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmeye başlamıştır. Halka açık bir şirket olarak ilk genel kurul toplantımız 2022 yılı içinde yapılacaktır. |
| Genel Kurul Toplantıları                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Genel Kurul Tarihi                                                                                                                                                                            | 16.04.2020                                                                                                                                                                                                                                 |
| Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı                                                                                                               | 0                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı                                                                                                                                                   | 100,00%                                                                                                                                                                                                                                    |
| Doğrudan temsil edilen payların oranı                                                                                                                                                         | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vekaleten temsil edilen payların oranı                                                                                                                                                        | 100,00%                                                                                                                                                                                                                                    |
| Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı                    | Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları                                                                                                                                                                                      |
| Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı                                                               | Genel kurul toplantısında yöneltilen soru bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                 |
| Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                          |
| Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)                                                | 0                                                                                                                                                                                                                                          |
| KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı                                                                                                                                         | Şirketimiz payları 28-30 Nisan 2021 tarihleri arasında halka arz edilmiş olup, 6 Mayıs 2021 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmeye başlamıştır. Halka açık bir şirket olarak ilk genel kurul toplantımız 2022 yılı içinde yapılacaktır. |

**KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK****2.1. Kurumsal İnternet Sitesi**

|                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları                                   | "Hakkımızda" ve "Yatırımcı İlişkileri" bölümleri                                                                                                                                                    |
| Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm | Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin "Hakkımızda>Ortaklık Yapısı" bölümünde yer almaktadır. |
| Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller                                                                                                               | Türkçe ve İngilizce                                                                                                                                                                                 |

**2.2. Faaliyet Raporu****2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları**

|                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı                                                       | A-5. Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeleri Bağımsızlık Beyanları<br>A-8. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler                        |
| b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı                                                                                                                  | A-9. Komiteler                                                                                                                                           |
| c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı                                                                              | A-4. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler                                                                                                      |
| ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı                                                                                     | E-2. Mevzuat Değişiklikleri ve SPK Duyuruları                                                                                                            |
| d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı                                                                                                         | B-6. Şirket Taraf Olduğu/ Devam Eden Davalar                                                                                                             |
| e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı              | B-7. Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar                                                                                           |
| f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı                                                                                            | Karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketin bağlı ortaklıkları ve iş ortakları mevcuttur. (B-5. Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları )         |
| g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası, Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası |

| MENFAAT SAHİPLERİ                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                |
| Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı                                                                                                                          | Şirketimizin kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde bir tazminat politikası bulunmamaktadır.                                                                                           |
| Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı                                                                                                           | 0                                                                                                                                                                                                              |
| İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı                                                                                                                                                      | Bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                               |
| Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                              |
| 3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                |
| Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı                                                                     | Çalışanların, yönetim organlarına katılımına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.                                                                                                                       |
| Çalışanların temsil edildiği yönetim organları                                                                                                                                                     | Yoktur.                                                                                                                                                                                                        |
| 3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                |
| Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü                                                                                                          | Bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                               |
| Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti                  | Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası                                                                                                                      |
| Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı                                                                                                                                                            | Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)                                                                                                                             |
| Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti        | Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası, Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası                                                       |
| İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı                                                                                                          | Yoktur.                                                                                                                                                                                                        |
| 3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                |
| Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı                                                                                                                     | Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar                                                                                                                                                            |
| Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler | Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası                                                                                                                                                  |
| İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler                                                                                                         | Söz konusu hususlar, Şirketimizin mevcut denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir. Çalışanların menfaat sağlama yasağı "Disiplin Yönetmeliği" ile düzenlenerek, tüm çalışanların bilgisine sunulmuştur. |

| YÖNETİM KURULU-I                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                  |
| En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi                                                                                                                                          | Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır.                                                                                                       |
| Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı                                                                                                     | Hayır (No)                                                                                                                                                       |
| Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği                                                                                                                                              | Evet (Yes)                                                                                                                                                       |
| Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği                                                                                     | Hüseyin ÖZUYSAL ( Yönetim Kurulu Başkanı), Levent MARMARALI (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) -Şirketi her konuda en geniş şekilde müşterek temsil ve ilzam yetkisi |
| İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı                                                                                                     | 4                                                                                                                                                                |
| Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası                                                                            | B-4. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü                                       |
| Yönetim kurulu başkanının adı                                                                                                                                                                       | Hüseyin ÖZUYSAL                                                                                                                                                  |
| İcra başkanı / genel müdürün adı                                                                                                                                                                    | Peyami Ömer ÖZDİLEK                                                                                                                                              |
| Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı                                                                  | -                                                                                                                                                                |
| Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı | Konuya ilişkin KAP duyurusu bulunmamaktadır.                                                                                                                     |
| Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı                                                      | Kadın üye sayısını artırmaya yönelik herhangi bir politika bulunmamaktadır.                                                                                      |
| Kadın üyelerin sayısı ve oranı                                                                                                                                                                      | Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır.                                                                                                                   |

| Yönetim Kurulu Üyeleri |                            |                                             |                                     |                                                             |                                                                                       |                                           |                                                                                       |
|------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Adı-Soyadı             | İcra Görevli Olup Olmadığı | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı | Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi | Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı | Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği | Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı | Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı |
| HÜSEYİN ÖZUYSAL        | İcra Görevli Değil         | Bağımsız Üye Değil                          | 12.05.2021                          | Yoktur                                                      | İlgisiz                                                                               | İlgisiz                                   | Evet                                                                                  |
| LEVENT MARMARALI       | İcra Görevli Değil         | Bağımsız Üye Değil                          | 1.11.2016                           | Yoktur                                                      | İlgisiz                                                                               | İlgisiz                                   | Evet                                                                                  |
| PEYAMİ ÖMER ÖZDİLEK    | İcra Görevli               | Bağımsız Üye Değil                          | 4.12.2019                           | Yoktur                                                      | İlgisiz                                                                               | İlgisiz                                   | Evet                                                                                  |
| YUNUS SÖNMEZ           | İcra Görevli Değil         | Bağımsız Üye                                | 17.04.2018                          | Yoktur                                                      | İlgisiz                                                                               | Hayır                                     | Hayır                                                                                 |
| MUSTAFA HİLMİ ÇELİK    | İcra Görevli Değil         | Bağımsız Üye                                | 19.06.2020                          | Yoktur                                                      | İlgisiz                                                                               | Hayır                                     | Hayır                                                                                 |

| YÖNETİM KURULU-II                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı                                                              | 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı                                                                                                             | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı                                                              | Hayır (No)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu                                                         | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı | Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Esas Sözleşme                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır                                                                    | Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2021 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. |
| 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı                                              | A-9. Komiteler                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı                                                                                                | Komitelere ilişkin çalışma esasları Şirketin halka arzından önce belirlendiğinden KAP duyurusu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                  |

| Yönetim Kurulu Komiteleri-I         |                                                         |                              |                              |                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları | Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı | Komite Üyelerinin Adı-Soyadı | Komite Başkanı Olup Olmadığı | Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı |
| Kurumsal Yönetim Komitesi           |                                                         | Mustafa Hilmi ÇELİK          | Evet (Yes)                   | Yönetim kurulu üyesi               |
| Kurumsal Yönetim Komitesi           |                                                         | Levent MARMARALI             | Hayır (No)                   | Yönetim kurulu üyesi               |
| Kurumsal Yönetim Komitesi           |                                                         | Pelin KILIÇ                  | Hayır (No)                   | Yönetim kurulu üyesi değil         |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi    |                                                         | Yunus SÖNMEZ                 | Evet (Yes)                   | Yönetim kurulu üyesi               |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi    |                                                         | Levent MARMARALI             | Hayır (No)                   | Yönetim kurulu üyesi               |
| Denetim Komitesi                    |                                                         | Yunus SÖNMEZ                 | Evet (Yes)                   | Yönetim kurulu üyesi               |
| Denetim Komitesi                    |                                                         | Mustafa Hilmi ÇELİK          | Hayır (No)                   | Yönetim kurulu üyesi               |

| YÖNETİM KURULU-III                                                                                                                                                                     |                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II                                                                                                                                |                                                                           |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)                       | Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Denetim Komitesi                         |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)               | Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi                |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)                  | Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi                |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)        | Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Riskin Erken Saptanması Komitesi         |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)                          | Yatırımcı İlişkileri > Komiteler>Kurumsal Yönetim Komitesi                |
| 4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar                                                                                           |                                                                           |
| Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı                           | "YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI", "GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI"              |
| Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı                                             | Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Ücret Politikası                     |
| Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı | A-6. Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar |

| Yönetim Kurulu Komiteleri-II        |                                                         |                                          |                                     |                                                   |                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları | Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı | İcra Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı | Komitelerde Bağımsız Üyelerin Oranı | Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı | Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı |
| Kurumsal Yönetim Komitesi           |                                                         | 67%                                      | 33%                                 | 1                                                 | 1                                                                     |
| Denetim Komitesi                    |                                                         | 100%                                     | 100%                                | 4                                                 | 4                                                                     |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi    |                                                         | 100%                                     | 50%                                 | 6                                                 | 6                                                                     |