

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar tablosunun, diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

4. Ara dönem özet finansal bilgilerin yeniden düzenlenmesiyle ilgili düzeltmelerin yer aldığı Not 2.1.2'ye dikkatinizi çekeriz. Şirket'in 1 Ocak - 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait önceki ara dönem özet finansal bilgilerine ait sınırlı denetim raporu tarafımızca 5 Ağustos 2021 tarihlerinde yayınlanmıştır. Not 2.1.2'de yer alan düzeltmeler sebebiyle sınırlı denetim raporumuzu yeniden sunuyoruz.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Ağustos 2021

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	Sayfa
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-51
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	52-53

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2021 İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3,4	1.308.870.328	28.301.417
Ticari alacaklar	5	460.447	-
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	14.160	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	446.287	-
Diğer alacaklar		101.165	145.338
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		101.165	145.338
Stoklar	10	60.801.373	91.339.193
Peşin ödenmiş giderler	11	3.136.236	1.864.638
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	11	3.136.236	1.864.638
Diğer dönen varlıklar	11	29.873.160	11.057.443
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	29.873.160	11.057.443
Toplam dönen varlıklar		1.403.242.709	132.708.029
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	3	3.042.799	2.232.263
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	3.042.799	2.232.263
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	116.954.487	115.371.102
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar		142.422.534	139.672.534
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	4.871.982.104	4.519.766.925
Maddi duran varlıklar		6.242.898	612.922
Kullanım hakkı varlıkları	7	4.129.243	-
Maddi olmayan duran varlıklar		13.936	22.109
Peşin ödenmiş giderler	11	412.269.355	385.548.733
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	412.269.355	385.548.733
Ertelenmiş vergi varlığı		695.511	1.606.221
Diğer duran varlıklar	11	146.889.040	110.365.852
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	146.889.040	110.365.852
Toplam duran varlıklar		5.704.641.907	5.275.198.661
TOPLAM VARLIKLAR		7.107.884.616	5.407.906.690

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2021 İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	13.138	201.477.442
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	13.138	201.477.442
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.000.523	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.000.523	-
Ticari borçlar	5	62.012.993	59.505.659
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	64.605	69.579
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	61.948.388	59.436.080
Diğer borçlar	3	345.720	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	345.720	13.684
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3	21.271.783	28.345.753
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3	16.380.771	24.809.041
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		4.891.012	3.536.712
Kısa vadeli karşılıklar		4.432.137	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	44.055	99.702
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8	4.388.082	10.133.888
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	22.894.005	33.975.284
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	22.894.005	33.975.284
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		111.970.299	333.551.412
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	2.826.405	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	2.826.405	-
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3	2.023.263	6.097.993
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3	2.023.263	6.097.993
Uzun vadeli karşılıklar	8	71.846	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	71.846	72.995
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		4.921.514	6.170.988
Toplam yükümlülükler		116.891.813	339.722.400
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		6.990.992.803	5.068.184.290
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	3.520.215.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		1.335.832.350	658.135.984
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		7.952	3.012
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		7.952	3.012
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		-	(154.845)
- Yabancı para çevrim farkları		-	(154.845)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		889.985.139	5.566.910
Geçmiş yıllar karları		-	505.427.487
Net dönem karı		71.547.362	378.990.742
TOPLAM KAYNAKLAR		7.107.884.616	5.407.906.690

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2020
	Dipnot				
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	14	74.702.070	23.164.264	44.277.939	11.648.341
Satışların maliyeti	14	(32.812.915)	(574.722)	(20.199.849)	(250.662)
Brüt kar		41.889.155	22.589.542	24.078.090	11.397.679
Genel yönetim giderleri	15	(13.089.907)	(5.206.929)	(6.233.260)	(2.537.891)
Pazarlama giderleri	15	(1.976.314)	(36.863)	(175.943)	(33.263)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		7.180.199	5.841	6.947.137	5.841
Esas faaliyetlerden diğer giderler		-	-	861.975	-
Esas faaliyet karı		34.003.133	17.351.591	25.477.999	8.832.366
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar		1.583.385	(2.935.606)	1.978.123	1.575
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		35.586.518	14.415.985	27.456.122	8.833.941
Finansman gelirleri	16	40.941.953	21.735.030	40.224.260	10.384.240
Finansman giderleri (-)	16	(4.070.399)	(2.905.341)	(500.176)	(473.269)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		72.458.072	33.245.674	67.180.206	18.744.912
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri		(910.710)	-	(1.047.333)	-
- Dönem vergi (gideri) geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		(910.710)	-	(1.047.333)	-
Dönem karı		71.547.362	33.245.674	66.132.873	18.744.912
Pay başına kazanç	17	0,0185	0,0256	0,0156	0,0144
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		4.940	30.278	(10.943)	30.278
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		4.940	30.278	(10.943)	30.278
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		154.845	21.043	-	21.043
Yabancı para çevrim farkları		154.845	21.043	-	21.043
Diğer kapsamlı gelir		159.785	51.321	(10.943)	51.321
Toplam kapsamlı gelir		71.707.147	33.296.995	66.121.930	18.796.233

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot	Ödenmiş sermaye	Sermaye avansı	Pay ihraç primleri/iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karları		
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2020	1.300.000.000	-	-	869.288	(18.031)	(105.789)	4.403.076	379.083.646	126.638.387	1.810.870.577
Sermaye avansı	-	1.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	1.000.000.000
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.163.834	125.474.553	(126.638.387)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	21.043	30.278	-	-	33.245.674	33.296.995
Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	33.245.674	33.245.674
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	21.043	30.278	-	-	-	51.321
30 Haziran 2020	1.300.000.000	1.000.000.000	-	869.288	3.012	(75.511)	5.566.910	504.558.199	33.245.674	2.844.167.572
1 Ocak 2021	3.520.215.000	-	658.135.984	-	3.012	(154.845)	5.566.910	505.427.487	378.990.742	5.068.184.290
Transferler	-	-	-	-	-	-	884.418.229	(505.427.487)	(378.990.742)	-
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	-	-	677.696.366	-	-	-	-	-	-	677.696.366
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	4.940	154.845	-	-	71.547.362	71.707.147
Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	-	71.547.362	71.547.362
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	4.940	154.845	-	-	-	159.785
Sermaye artırımını	1.173.405.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.173.405.000
30 Haziran 2021	4.693.620.000	-	1.335.832.350	-	7.952	-	889.985.139	-	71.547.362	6.990.992.803

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2020
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		39.426.410	(174.196.453)
Dönem karı		71.547.362	33.245.674
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(42.171.954)	15.280.390
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		424.866	73.403
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(5.722.290)	59.675
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		23.516	59.675
-Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(5.745.806)	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	(36.201.855)	12.211.706
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(40.175.151)	(1.628.640)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	3.973.296	13.840.346
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	12	(1.583.385)	2.935.606
- İş ortaklıklarının dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	12	(1.583.385)	2.935.606
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		910.710	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(21.982.233)	(224.121.793)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(460.447)	(51.039)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(14.160)	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(446.287)	(51.039)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(766.363)	(1.977.815)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(810.536)	(1.977.815)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		44.173	-
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		30.537.820	(63.063.573)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(23.004.020)	52.741.062
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		48.991.503	(15.882.106)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(4.974)	70.146
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		48.996.477	(15.952.252)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		-	(42.240)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		332.036	8.331
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		332.036	8.331
Ertelenmiş gelirlerdeki (azalış) artış(müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(11.148.700)	(9.435.909)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(66.464.062)	(186.418.504)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(55.307.411)	(29.659.850)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(11.156.651)	(156.758.654)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		7.393.175	(175.595.729)
Alınan faiz		32.033.235	1.399.276
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(396.360.439)	(352.862.335)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(2.750.000)	(151.351.050)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(63.732)	(5.509)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(393.546.707)	(201.505.776)
C-FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.629.361.024	449.400.555
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		1.851.101.366	-
Sermaye avanslarından nakit girişleri		-	1.000.000.000
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		205.940.147	6.682
- Kredilerden nakit girişleri	9	201.250.000	-
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		4.690.147	6.682
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(406.673.835)	(548.076.602)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(401.250.000)	(548.076.602)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(5.423.835)	-
Ödenen faiz		(21.006.654)	(2.529.525)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		1.272.426.995	(77.658.233)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	30.278
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.272.426.995	(77.627.955)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		28.174.877	126.531.097
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.300.601.872	48.903.142

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket 1 Kasım 2016 tarihinde tescil edilmek suretiyle kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi 1 TL itibari değerinde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup, tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL'lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL'lik kısmı aynı (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket'in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı ve 1.032.988.769 TL nakdi olmak üzere toplam 3.520.215.000 TL olmuştur. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan, halka arz kapsamında gerçekleştirilen 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket'in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in merkez adresi, Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. No:4 Kat:4-6 Kadıköy / İstanbul'dur. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 20 kişidir. (31 Aralık 2020: 18). Şirket'in Nisan 2018'de Frankfurt şubesi açılmıştır. Şubenin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

Şirket, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'nin ("Ziraat Bankası") bağlı ortaklığı olup, tescili 1 Kasım 2016 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket halka arz işlemini tamamlamış olup, payları 6 Mayıs tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Bağlı Ortaklık

Şirket, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Ziraat GYO d.o.o Sarajevo şirketlerinin %100'üne (31 Aralık 2020: %100) sahiptir.

Şirket, bağlı ortaklıklarını maliyet bedeli ile muhasebeleştirmektedir. Her bir yatırım için aynı muhasebe politikasının uygulanması esas alınmıştır.

Bağlı ortaklıkların faaliyet alanları bağlı ortaklık ve iş ortaklıkları hakkında bilgi kısmında açıklanmıştır.

İş Ortaklıkları

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiş olan iş ortaklığının faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

İş Ortaklıkları	Faaliyet konusu	Ortaklık
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatı	Alper Kont, Yahya Kemal Teker, Ergün Kont, Nevzat Kont

Şirket, Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin %50'sine sahiptir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 'nin ("Ziraat İşletme Yönetimi") 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, iş, 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 Haziran 2019 tarihinde kurulmuş ve faaliyetlerine başlamıştır.

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun ("Sarajevo") ana faaliyet konusu gayrimenkul alıp, satmak ve/veya kendi gayrimenkulünü veya kiraladığı herhangi bir gayrimenkulü kiraya vermek, işletmek, emlak acenteliği yapmak, kayıtlı faaliyet çerçevesinde dış ticaret hizmeti vermek, mal ve hizmet transferlerinde arabuluculuk yapmaktır. Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 16 Haziran 2020 tarihinde Saraybosna'da kurulmuş ve faaliyetlerine başlamıştır.

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin ("Konkur İnşaat") ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Şirket, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31 Ekim 2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle devralmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.2. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standardı 34 ("TMS 34") Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Ara dönem finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak sunulmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2. Uygunluk beyanı (Devamı)

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 5 Ağustos 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Şirket yönetimi tarafından 5 Ağustos 2021 tarihinde onaylanmış 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal bilgilerinde sunulan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile bu finansal tablolara ilişkin dipnotlarda, 1 Ocak 2021 – 30 Haziran 2021 dönemi tutarları yer alırken; 1 Nisan 2021 – 30 Haziran 2021 dönemine ilişkin son çeyrek değişimlerinin verilmemiş olması sebebiyle söz konusu bilgilerin güncellenmesi sağlanmıştır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1' deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

- **TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

b. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.
- Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'daki değişiklikler;** Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler;** TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarına ilave edilen politikalar aşağıda sunulmuştur;

TFRS 16 Kiralamalar

Şirket, kira yükümlülüğünü TFRS 16 uyarınca kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira ödemeleri, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket; defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtabilecek şekilde artırmakta, defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtabilecek şekilde azaltmakta ve defter değerini, yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtabilecek şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtabilecek şekilde yeniden ölçmektedir.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtabilecek şekilde yeniden ölçmektedir. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmüş tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

Şirket, ilk kiralama süresinde veya satın alma seçeneğinin kullanılmasıyla ilgili bir değişiklik olması durumunda faiz oranındaki değişiklikleri yansıtan revize edilmiş bir iskonto oranı kullanmaktadır.

Şirket ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmeyen bir değişikliğe ilişkin olarak, değişikliğin uygulanma tarihinde revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranıyla indirgeyerek kira yükümlülüğünü yeniden ölçmektedir. Revize edilmiş iskonto oranı değişikliğin uygulanma tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlenmektedir. Şirket kiralamanın kapsamını daraltan değişiklikler için, kullanım hakkı varlığının defter değerini kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasını yansıtabilecek şekilde azaltmaktadır. Şirket, kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasıyla ilgili kazanç veya kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirmektedir. Diğer tüm değişiklikler için kullanım hakkı varlığı üzerinde düzeltme yapılmaktadır.

Şirket, ilgili standardın istisna hükümleri doğrultusunda, 1 yıldan kısa vadeli kiralamalar için standart hükümlerini uygulamamaktadır. Şirket, bu kiralamalara ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak giderleştirerek finansal tablolara yansıtmaktadır.

Kiralama konusu varlıklar, maddi duran varlıklar hesabının altında izlenmekte ve faydalı ömürlerine göre aylık ve yıllık bazda itfaya tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama ile edinilen maddi duran varlıklara ilişkin ileriki dönemlerde ödenecek anapara ve faiz toplamı "Kısa ve Uzun vadeli borçlanmalar" hesabına kaydedilir. Taksit ödemelerinde, taksit aidatı anapara ve faiz tutarı "Kısa ve Uzun vadeli Borçlanmalar" hesabına borç, faizler ise "Finansman giderleri" hesabına alacak kaydedilerek muhasebeleştirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 10 - Stoklar

Dipnot 12 - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar,

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler,

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 10 - Stoklar

Dipnot 12 - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

2.6 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda herhangi bir kısıtlama yapmasına neden olmamıştır. Şirket'in asıl faaliyet konusu olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira gelirlerinde bir düşüş meydana gelmediği gibi, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin harcamalarına da devam etmiştir. Şirket'in COVID-19 sürecinde kira tahsilatlarında da gecikmeler yaşanmamıştır.

Şirket, 30 Haziran 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 30 Haziran 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarında yer alan stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini kontrol etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) uyarınca; Şirket sermayesinin %25'inin halka arz edilmesi ve payların Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonuçlanmış olup, 28-29-30 Nisan 2021 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama süreci ile toplam ihraç miktarının %68'i yurt içi bireysel yatırımcılara, %25'i yurt içi kurumsal yatırımcılara, %7'si de Ziraat Finans Grubu çalışanlarına satılmıştır. 1.173.405.000 TL nominal halka arz büyüklüğüne karşılık hisse başına 1,60 fiyatla net 1.877.448.000 TL nakit elde edilmiştir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

3.1. İlişkili taraflardaki nakit ve nakit benzerleri ve ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri		
<u>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	938.136	3.700.744
<u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	712.306.308	22.137.942
- Vadesiz mevduat	538.886	81.972
<u>Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	595.000.000	2.380.759
- Vadesiz mevduat	86.998	-
Toplam	1.308.870.328	28.301.417

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.1. İlişkili taraflardaki nakit ve nakit benzerleri ve ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	14.160	-

Toplam	14.160	-
---------------	---------------	----------

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	3.042.799	2.232.263

Toplam	3.042.799	2.232.263
---------------	------------------	------------------

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Ziraat Teknoloji A.Ş.	59.885	69.579
Central Oto Kiralama A.Ş.	4.720	-

Toplam	64.605	69.579
---------------	---------------	---------------

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara diğer borçlar		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	345.720	13.684

Toplam	345.720	13.684
---------------	----------------	---------------

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş gelirler		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	16.380.771	28.883.771
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	2.023.263	2.023.263

Toplam	18.404.034	30.907.034
---------------	-------------------	-------------------

(*) Şirket; Mart, 2019 tarihi itibarıyla, Kadıköy, Sahrayıcedid, Beyoğlu ve Maslak binalarından 3 yıllık kira gelirlerini peşin olarak tahsil etmiştir.

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanmalar		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (Not 9)	13.138	201.477.442

Toplam	13.138	201.477.442
---------------	---------------	--------------------

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2021		
	Kira gelirleri	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	23.417.350	40.116.141	63.533.490
Ziraat Bank International AG	2.736.787	-	2.736.787
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.999.490	59.010	2.058.500
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	421.536	-	421.536
Ziraat G.S.Y.O.	215.908	-	215.908
Toplam	28.791.071	40.175.151	68.966.221

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2020		
	Kira gelirleri	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	17.826.059	1.628.640	19.454.699
Ziraat Bank International AG	2.053.325	-	2.053.325
Ziraat Sigorta A.Ş.	897.654	-	897.654
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	897.654	-	897.654
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	415.830	-	415.830
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	315.162	-	315.162
Ziraat G.S.Y.O.	178.121	-	178.121
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	1.800	-	1.800
Toplam	22.585.605	1.628.640	24.214.245

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2021			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	19.566.844	3.123.073	-	22.689.917
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	304.500	304.500
Toplam	19.566.844	3.123.073	304.500	22.994.417

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (Devamı)

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2020				
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	13.840.346	979.405	-	115.697	14.935.448
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	-	267.840	267.840
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	7.009	-	7.009
Ziraat Sigorta A.Ş.	-	-	4.000	-	4.000
Toplam	13.840.346	979.405	11.009	383.537	15.214.297

(*) 1 Ocak - 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, faiz giderlerinin 15.593.548 TL'lik (30 Haziran 2020: 11.310.821 TL) kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.019.296 TL'dir (30 Haziran 2020: 901.222 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Bankalar	1.308.870.328	28.301.417
- Vadesiz mevduatlar	1.564.020	3.782.716
- Vadeli mevduatlar	1.307.306.308	24.518.701
Nakit ve nakit benzerleri	1.308.870.328	28.301.417
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	(8.268.456)	(126.540)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	1.300.601.872	28.174.877

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2021
TL	9 Temmuz 2021	18,50	708.268.456
TL	1 Temmuz 2021	17,70	595.000.000
TL	1 Temmuz 2021	18,00	3.790.000
TL	2 Ağustos 2021	18,75	247.852
Toplam			1.307.306.308

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020
TL	4 Ocak 2021	14,00	21.300.000
TL	5 Ocak 2021	15,00	2.380.759
TL	15 Ocak 2021	15,00	837.942
Toplam			24.518.701

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar

<i>Kısa vadeli ticari alacaklar</i>	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14.160	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	446.287	-
Toplam	460.447	-

Ticari borçlar

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<i>Kısa vadeli ticari borçlar</i>	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Satıcılar (*)	61.948.388	59.436.080
İlişkili taraflara ticari borçlar	64.605	69.579
Toplam	62.012.993	59.505.659

(*) 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında gelen hakediş tahakkuklarından oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.551.567.311	2.641.456.925
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.320.414.793	1.878.310.000
Toplam	4.871.982.104	4.519.766.925

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
Dönem başı - 1 Ocak	2.641.456.925	583.980.445
Cari dönemdeki girişler	-	2.284.075
Transferler (*)	(89.889.614)	-
Dönem sonu - 30 Haziran	2.551.567.311	586.264.520

(*) Kadıköy-Rıhtım Binası'nın 4 ve 6. Katlarını, Şirket'in Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlaması sebebiyle, söz konusu katların maddi duran varlık olarak sınıflanmış olan makul değeri ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan Tarihi Karaköy Binası Projesi ile Burhaniye/İstanbul Projesi makul değerler toplamını içermektedir.

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
Dönem başı - 1 Ocak	1.878.310.000	1.301.418.000
Cari dönemdeki girişler (*)	357.835.118	206.123.996
Transferler (**)	84.269.675	-
Dönem sonu - 30 Haziran	2.320.414.793	1.507.541.996

(*) 30 Haziran 2021 itibarıyla yapılmakta olan yatırımlara cari dönemde yapılan girişlerin 337.974.995 TL'lik kısmı devam eden projelere yapılan harcamalardan, 15.593.548 TL'lik kısmı ise finansman maliyeti aktifleştirme tutarından oluşmaktadır.

(**) Yapılmakta olan yatırımlar olarak sınıflanan Tarihi Karaköy Binası Projesi ile Burhaniye/İstanbul Projesi makul değerler toplamını içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'nin (III-48.1) 9.maddesi uyarınca, Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı ayni haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde ayni sermaye olarak konulabilir. Kuruluşta ayni sermaye konması durumunda, konulan ayni sermayeye TTK'nın 343 üncü maddesi çerçevesinde değer biçilir. Bu esasa göre, ayni sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binalar için değerlendirme raporlarındaki değerler dikkate alınmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1. Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
3. Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	30 Haziran 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.871.982.104	-	1.630.566.448	3.241.415.656
Finansal varlıklar	31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.519.766.925	-	1.720.443.675	2.799.323.250

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 557.513.506 TL'dir (31 Aralık 2020: 494.027.344 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Bayraklı İzmir Arsaları

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada, 4 ve 8 parselde kayıtlı, "Müd. Yazıhane Kumaş Depo. Yün Dokuma Dai. Bir Kazan Dai. Komar İplik Dai. Yün Flalör ve Tabak Dai. Depo Bir Elektrik" ve "Pamuk Flatör ve Pamuk Dokuma Dai. Pamuk Apre ve Depo Kıroş Revir Atölye Marangozhane Depo İkinci" nitelikli gayrimenkullerin toplam yüzölçümü 79.745 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 27 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 510.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2020 tarihli rapora göre Bayraklı İzmir arsalarının pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 565.355.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 12.890 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup, İzmir depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde home-ofis, ofis, konut, ticaret fonksiyonlarından oluşan avan mimari proje geliştirilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce yeni imar planının uygulamaya alınmasını takiben uygulama projeleri geliştirilmesi planlanmaktadır.

Next Level Alışveriş Merkezi

Ankara ili, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada, 4 parsel kayıtlı, "14 Bağımsız Bölümlü Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 19.590 metrekare arsanın 93020/195900 hissesi Şirket'e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve 6 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 421.715.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Next Level Alışveriş Merkezi'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 433.660.000 TL olup, gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Next Level AVM'nin kiralama işlemleri Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmekte olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in kira geliri 4.453.727 TL'dir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Next Level Alışveriş Merkezi (Devamı)

Next Level Alışveriş Merkezi son değerleme raporlarında kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Iskonto oranı	%17	-
Kapitalizasyon oranı	%7,5	-
Kira artış oranı	%15	-
Doluluk oranı	%80 - 90	-

Levent Arsası

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 6.298 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 6 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 265.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket' 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye tarafından hazırlanan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre İstanbul Levent Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 287.600.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 45.665 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Maslak Binaları

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 ada, 7 parselde kayıtlı, "Kargir 3 Blok İş Hanı" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 8.000 metrekaredir. Ana gayrimenkulde bulunan B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 126.300.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 18 Aralık 2020 tarihli rapora göre Maslak Binaları'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 152.225.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değer aralığı 12.300 TL ile 14.150 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 7.278.772 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 7.425.690 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Frankfurt Ofis Binası (Almanya)

Frankfurt 18 bölgesine ait tapu, 1074 sayfa, takibi sıra no.1, sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6'ya kayıtlı, "Avlulu Yapı" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 799 metrekaredir.

Almanya'da yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 6 Ekim 2017 tarihli rapora göre yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 9.400.000 Avro olarak belirlenmiş ve Şirket bu taşınmazını 23 Nisan 2018 tarihinde 47.578.920 TL (10.200.000 Avro) bedel ile satın alınmıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 9 Aralık 2020 tarihli rapora Frankfurt Ofis Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 131.494.000 TL (13.900.000 Avro) olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen emsal metrekare birim değeri 79.916 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank A.G., yerel avukatlık bürosu ve notere kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 3.209.083 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 2.339.645 TL).

Beyoğlu Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 10 pafta, 381 ada, 1 parselde kayıtlı, "2 Mağaza, 1 Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 410 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 69.472.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 25 Aralık 2020 tarihli rapora göre Beyoğlu Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 116.675.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen emsal metrekare değeri 38.241 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 2.741.833 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 2.797.175 TL).

Karaköy/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankuş Mahallesi, 101 Ada, 8 parselde kayıtlı, "Arsası Olan Bina" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 623,5 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ziraat 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 60.490.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Karaköy/İstanbul Projesi (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Karaköy/ İstanbul Projesi'nin gerçeğe uygun değeri KDV hariç 78.065.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 32.020 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkulün Şirket'e aynı sermaye olarak devri öncesinde Ziraat Bankası tarafından restorasyon çalışmalarına başlanmış olup, restorasyon çalışmalarının tahmini tamamlanma tarihi 20 Temmuz 2022'dir.

Bahçekapı Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada, 74 parselde kayıtlı, "Kargir Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 491,50 metrekaredir.

Sermaye piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince 30 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 53.190.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Bahçekapı Binası'nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 68.525.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 18.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Şirket 938.287 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 1.476.174 TL).

Beyazıt Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 58 pafta, 225 ada, 23 parselde kayıtlı, "Arsa ve Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 362,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 36.600.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'in 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 10 Kasım 2020 tarihli rapora göre Beyazıt Binası'nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 55.780.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 25.000 TL ile 35.000 TL aralığındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Şirket 2.484.353 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 2.092.269 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Cağaloğlu/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 996,95 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 23 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 45.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Cağaloğlu/İstanbul Projesi'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 54.450.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 23.319 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bitişigindeki mülkiyeti Şirketimize ait 33 ada, 22 parseldeki Cağaloğlu Binamız ile bir bütün oluşturacak şekilde, otel ve işyeri projesi geliştirilmektedir. Proje dosyasının Koruma Kurulu'na onaylatılması için ön başvurular yapılmıştır.

Ankara Okul Binası

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ergazi İmar Mahallesi, 13369 ada, 24 parselde kayıtlı, "6 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 6.420 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 30 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 44.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 14 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Ankara Okul Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 45.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen metrekare maliyet değeri 3.814 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1.515.402 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Şanlıurfa Otel Binası

Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 12 ada, 39 parselde kayıtlı, "12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.040,72 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 9 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 36.510.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şanlıurfa Otel Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Şanlıurfa Otel Binası'nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 40.330.000 TL olup, gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 185.833 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Otelin, mimari ince işleri, mekanik ve elektrik tesisatları ile tefrişinin yenilenmesini içeren tadilat ve onarımının yaptırılmasına ilişkin olarak 15 Haziran 2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Şanlıurfa Otel Binası son değerleme raporlarında kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İskonto oranı	%11	-
Kapitalizasyon oranı	%10	-
Kira artış oranı	%5	-
Doluluk oranı	%68	-

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1762 ada, 1 parselde kayıtlı, "Dokuz Katlı Betonarme Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.000,95 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 25.380.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Düzey Gayrimenkul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Aksaray Binası'nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 39.350.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen bina metrekare emsal değeri 6.750 TL, yapı metrekare maliyet değeri ise 1.350 TL, kapitalizasyon oranı ise %6,2'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Türkiye Sigorta ve Türkiye Emeklilik A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, 2.122.056 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 1.795.308 TL).

Bahçekapı Postane Cad. Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 parselde kayıtlı, "Altında Üç Mağazası Olan Kargir Vitali Hanı" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 378,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 26.350.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bahçekapı Postane Cad. Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 10 Kasım 2020 tarihli rapora göre Bahçekapı Postane Cad. Binası'nın pazar ve gelir indirgeme uyumlaştırılması yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 39.070.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen bina metrekare emsal değeri 20.000 TL, kapitalizasyon oranı ise %5'tir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, 1.536.866 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 1.163.118 TL).

Beşiktaş Binası

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 307 ada, 15 parselde kayıtlı, "Kargir İşyeri" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 393,5 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 34.500.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2020 tarihli rapora göre Beşiktaş Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 36.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 26.202 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.'ne kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, 702.000 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Taksim/İstanbul Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 411 ada, 7 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman ve 2 Dükkan" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 230,48 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince Ziraat GYO A.Ş. ye 2 Kasım 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 31.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Taksim Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 36.270.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 18.107 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 42.000 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kadıköy Binası

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 1 parselde kayıtlı, "Kargir Bina" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 477,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 25.410.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 18 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kadıköy Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 36.100.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 12.000 TL ile 13.000 TL aralığındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 1.313.029 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 1.304.620 TL).

Cağaloğlu Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 22 parselde kayıtlı, "Bahçeli Dükkân" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.286,20 metrekaredir

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 17.760.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 10 Kasım 2020 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası'nın pazar ve maliyet yaklaşımı ile gelir indirgeme uyumlaştırma yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 31.255.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 22.500 TL, metrekare maliyet bedeli 1.850 TL, kapitalizasyon oranı %5'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 863.190 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 772.500 TL).

Kocaeli / Kartepe Otel Binası

Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Uzunbey Kumlaçiftliği Mahallesi, 3629 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 9.781,33 metrekaredir. Arsanın 56500/77000 hissesi Şirket'e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ziraat GYO A.Ş. ye 15 Ekim 2019 tarihli Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 30.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' e hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kocaeli Kartepe Otel Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 30.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 1.253 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kadıköy Osmanağa Binası

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 4 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 374 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince 19 Ekim 2019 tarihli Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 28.213.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kadıköy Osmanağa Binası'nın pazar ve maliyet yaklaşımı uyumlaştırılmış yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 30.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 19.750 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Galatasaray Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tomtom Mahallesi, 318 ada, 22 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman, İki Dükkan" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 130,25 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 10 Eylül 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 26.605.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Galatasaray Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 29.265.500 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 24.387 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, 646.170 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Yenişehir Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 36 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 403 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 20 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 22.450.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Yenişehir Binası'nın maliyet yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 27.245.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 55.380 TL, yapı metrekare maliyet bedeli 1.850 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 640.433 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Mecidiyeköy Binası

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parselde kayıtlı, "Altında Banka Olan Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 265,20 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 21.610.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 18 Aralık 2020 tarihli rapora göre Mecidiyeköy Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 26.100.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedel aralığı 11.000 TL-12.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası, Ziraat Portföy Yönetimi, Ziraat Girişim Sermayesi Ortaklığı'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 1.191.196 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 918.301 TL).

Çınarlı/İzmir Binası

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada, 7 parselde kayıtlı, "Dokuz Katlı Kargir Depo" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.575 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 30 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.675.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık' ye hazırlatılan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Çınarlı/ İzmir Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 20.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdiri ettiği arsa emsal değeri 5.363 TL, yapı birim maliyet değeri 1.450 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 458.100 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parselde kayıtlı, "Kargir Banka Binası ve Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 426 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 14.090.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Düzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Aksaray Binası'nın pazar ve maliyet yaklaşımı ile gelir indirgeme uyumlaştırılmış yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 20.168.250 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 9.500 TL, metrekare maliyet bedeli 1.258 TL, kapitalizasyon oranı %4,2'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 771.078 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 699.046 TL).

Göztepe Binası

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 ada, 162 parselde kayıtlı, "İki Müstemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.499 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince 28 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.090.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Göztepe Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 20.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 8.227 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Öz Finans İş Sendikası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 119.117 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Kızılay Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1084 ada, 18 parselde kayıtlı, "Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 343 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.500.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kızılay Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 19.775.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 48.510 TL, yapı metrekare maliyeti 1.850 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 456.264 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bornova Binası

İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada, 131 parselde kayıtlı, "Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 421,17 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 27 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 14.840.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Bornova Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 19.005.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 30.740 TL, yapı metrekare maliyeti 1.850 TL'dir. gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 441.564 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Antalya Binası

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahılpaşa Mahallesi, 12576 ada, 3 parselde kayıtlı, "Zemin Kata Havi Altı Katlı Kargir Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 399 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 29 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.730.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Antalya Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 18.380.000 TL olup, gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 296.284 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Erzurum Binası

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 494 ada, 14 parselde kayıtlı, "Bahçeli Kargir Ziraat Bankası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.210,82 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 19 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 15.150.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Erzurum Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 17.300.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 2.720 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 301.720 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Erzurum Binası (Devamı)

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada, 6 parselde kayıtlı, "9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 408 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 14 Ekim 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 12.900.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Cebeci Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 14.055.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği arsa metrekare emsal değeri 24.800 TL, yapı metrekare maliyet değeri 1.850 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bodrum, zemin ve 1.kat Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı olarak kullanılmakta olup, 2.ve 7. katlar arasında yurt projesi geliştirilmektedir. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 161.220 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Altunizade Arsası

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada, 69 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.887,03 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 20 Eylül 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 13.100.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 14 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Altunizade arsasının proje geliştirme yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 14.050.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının proje geliştirme yöntemi ile hesaplamış olduğu arsa metrekare emsal değeri 7.445 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bodrum/Muğla Binası

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 parselinde kayıtlı, "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 417,89 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 29 Mart 2019 tarihinde Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket 12 Haziran 2019 tarihinde Ziraat Bankasından satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Bodrum/Muğla Binası pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 13.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 6.000 TL ile 35.000 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 9.019 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şehremini Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emni Mahallesi, 1849 ada, 6 parselde kayıtlı, "İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 225,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 29 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 12.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Şehremini Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 12.600.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 7.035 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 264.126 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Yenişehir İhlamur Sokak Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 7 parselde kayıtlı, "Betonarme Karkas Bina" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 471 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.750.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Yenişehir İhlamur Sokak Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 12.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği arsa metrekare emsal değeri 17.075 TL, yapı metrekare maliyet değeri 1.850 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ergüncel Eğitim Hizmetleri ve Yayıncılık Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 248.400 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Fethiye/ Muğla Binası

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada, 23, 25 ve 26 parselde kayıtlı, "Rekreasyon Alanı", "Lojman Binası Müstemilatı ve Arsası" ve "Tek Katlı Hizmet Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkullerin yüzölçümleri toplamı 1.590,31 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Ekim 2020 tarihli rapora göre Fethiye Binası'nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.954.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 6.422 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Fethiye/ Muğla Binası (Devamı)

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Değerleme Gerektiren İşlemler başlıklı Madde 34 g) Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti" hükmü gereği, gayrimenkulün 31 Aralık 2020 itibarıyla değerlemesi yaptırılmamıştır.

Mevcut binalar yıkım aşamasında olup gayrimenkul üzerinde işyeri ve konaklama tesisi projesi geliştirilmektedir.

Burhaniye /İstanbul Projesi

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 26 parselde kayıtlı, gayrimenkulün yüzölçümü 1.548,87 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Mart 2020 tarihinde Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 8.300.000 TL belirlenmiş olup, Şirket bu taşınmazın 343/492 hissesini 11 Ağustos 2020 tarihinde, 5.576.000 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2020 tarihli rapora göre Burhaniye/ İstanbul Projesi'nin gerçeğe uygun değeri KDV hariç 8.900.000 TL olup, Şirket'in hissesine ait gerçeğe uygun değeri 6.204.675 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

12 Ağustos 2020 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, gayrimenkul üzerinde 13 konut ve 3 dükkan olmak üzere toplam 16 bağımsız bölümden oluşan proje geliştirilmiştir. Projede yer alan, 4 konut ve 1 dükkan Şirket'e ait olup, proje ilerleme oranı %94 seviyesindedir. Tahmini proje tamamlanma tarihi 4 Mayıs 2022'dir.

Tünel Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescid Mahallesi, 302 ada, 5 parselde kayıtlı, "Dükkan, Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 61,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.450.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Tünel Binası'nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.600.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 10.978 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Aykut Hasbal ve İlhami Bozkurt adlı kişilere kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 21.800 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Adakale Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fidanlık Mahallesi, 1053 ada, 2 parselde kayıtlı, "Sekiz Daireli 2 Apartman ve Bir Dershaneli Bir Mektep" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 5.935 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 9 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.624.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Adakale Binalarının maliyet yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 16.940.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 460.020 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm)

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada, 44 parselde kayıtlı gayrimenkulün yüzölçümü 379 metrekaredir. 9 Bağımsız bölümlü ana gayrimenkulün "Mesken" nitelikli 8 bağımsız bölümü gruba aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve ,2 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.112.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 14 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Bayrampaşa Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 4.325.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal arsa değer aralığı 4.600 TL – 5.500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Karamürsel Binası

Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada, 19 parselde kayıtlı, "3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 789,99 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 3.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Karamürsel Binası'nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 6.240 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 82.560 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Çankaya / Ankara Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada, 8 parselde kayıtlı, "3 Mesken Daireli Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 830 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 7 Şubat 2018 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 2.600.000 TL belirlenmiş olup, Şirket bu gayrimenkulü 20 Mart 2018 tarihinde 2.525.000 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Düzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Çankaya/Ankara Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 3.800.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti 'ne kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 110.609 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: 96.647 TL).

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 Ada,3 Parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 27.195,50 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 643.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Şubat 2021 tarihli rapora göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.752.640.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 33.136 TL olup, yapı maliyetinde gerçekleşen proje maliyetleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pederson Fox) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin üstlendiği İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre ana yüklenici ihalesi süreci tamamlanmış olup, 28 Mayıs 2018 tarihinde Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 1.048.092.029 TL bedelli inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla %48,68'i tamamlanmıştır. Projenin 2022 yılı ilk çeyreği içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Erenköy /İstanbul Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parsel kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.186,98 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 25 Nisan 2017 tarihinde Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 26.500.000 TL belirlenmiş olup, Şirket söz konusu gayrimenkulü 26 Nisan 2018 tarihinde 26.500.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre İstanbul Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri KDV hariç 40.970.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından bina metrekare emsal değeri 19.018 TL, proje geliştirme yöntemi ile hesaplanan değere konu olan metrekare maliyet değeri ise 2.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılmış olup, arsa üzerinde dükkan ve konuttan oluşacak yeni bina projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. 29 Ocak 2021 Tarihinde Kaan Ayyıldız İnşaat A.Ş. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli İstanbul Erenköy Dükkan ve Konut Yapım İşi İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup işin tamamlanma süresi 480 gündür.

Alsancak /İzmir Projesi

İzmir ili, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 395 metrekaredir. Arsanın 248/300 hissesi Şirket'e, 52/300 hissesi Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 30 Ekim 2017 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.690.000 TL belirlenmiş olup, Şirket söz konusu gayrimenkulün 248/300 hissesini 13 Aralık 2017 tarihinde 16.323.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre İzmir Alsancak Projesi' nin pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uyumlaştırılmış yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 30.800.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği bina metrekare emsal değeri 77.561 TL, uyumlaştırma yönteminde kullanılan maliyet yaklaşımında ise arsa metrekare emsal değeri 20.569 TL, yapı maliyeti metrekare değeri ise 1.300 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Dükkan ve konaklama tesisi olarak planlanan proje 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Hissedarın alanı dükkan, kalan alan ise Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı ve üst katlarda konaklama tesisi olarak planlanmaktadır.

Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları 21 Haziran 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Binanın iskan başvuruları yapılmış olup belediye süreçleri takip edilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Efes-Konak/İzmir Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada, 14 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 624 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 19 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.700.000 TL belirlenmiş olup, Şirket söz konusu gayrimenkulü 28 Mart 2018 tarihinde 11.601.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Efes-Konak/İzmir projesinin pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uyumlaştırılmış yöntemine belirlediği değeri KDV hariç 17.800.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul 14 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup gayrimenkul üzerinde bodrum, zemin ve batar katların kısmi alanının şube hizmet alanı, kalan alanda 45 odalı, 81 yataklı otel projesi geliştirilmiştir. 30 Ekim 2020 tarihinde OTTO 312 Tasarım Danışmanlık İnş. Tic. Ltd. Şti. ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli Efes/İzmir İşyeri ve Konaklama Tesisi Güçlendirme, Tadilat ve Onarım İş sözleşmesi imzalanmış olup işin tamamlanma süresi 360 gündür.

Yenimahalle / Ankara Projesi

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.885 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 14 Mayıs 2018 tarihinde bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 7.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket söz konusu gayrimenkulü 13 Haziran 2018 tarihinde 7.000.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Yenimahalle/Ankara projesinin maliyet yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.960.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan bina, riskli yapı kapsamında yıkım ruhsatı alınarak yıkılmış olup, 10 Ağustos 2020 tarihinde inşaatına başlanmış olup, tahmini proje tamamlanma tarihi 19 Ağustos 2021'dir. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, proje tamamlanma oranı %66,39'dur.

Karabağlar/ İzmir Projesi

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 676 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 20 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.800.000 TL belirlenmiş olup, Şirket söz konusu gayrimenkulü 28 Mart 2018 tarihinde 4.800.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Karabağlar/ İzmir Projesi (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Karabağlar / İzmir projesinin pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımının uyumlaştırılmasına yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 12.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Dükkan ve ofis binası geliştirilen projede zemin, asma kat ve 1.kat şube, 2. ve 3. katlar ofis olarak planlanmıştır. Proje 15 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmış olup, yapı kat mülkiyetli tapuları 1 Temmuz 2021 tarihinde alınmıştır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 91.000 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2020: Bulunmamaktadır).

Kahramanmaraş Projesi

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 699,67 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 21 Nisan 2017 tarihinde bağımsız değerleme şirketi tarafından hazırlanan raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.000.000 TL olup, Şirket söz konusu gayrimenkulü 10 Nisan 2018 tarihinde 3.500.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kahramanmaraş projesinin gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.140.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde geliştirilmekte olan proje, 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat olarak planlanmıştır. 2. ve 1. bodrum katlar, kullanıcı ortak hacimleri ve şube mahalleri olarak planlanmış olup, 2., 3., 4. katlar ise ofislerden oluşan bağımsız bölümlere ayrılmıştır. 3 Ocak 2020 tarihinde proje geliştirme çalışmalarına başlanmış olup, tahmini proje tamamlanma tarihi 26 Nisan 2021'dir. Projenin geçici kabulü 10 Haziran 2021 tarihinde yapılmıştır. Binanın iskan başvuruları yapılmış olup belediye süreçleri takip edilmektedir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla ilişkili taraflar; Ziraat Bankası, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, Ziraat Bank International A.G. ve Ziraat Katılım ile ilişkili olmayan taraflarla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	46.336.987	41.778.087
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	182.778.663	249.383.845
Toplam	229.115.650	291.161.932

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. KULLANIM HAKKI VARLIĞI

Şirket'in, 1 Ocak - 30 Haziran 2021 hesap döneminde, kullanım hakkı varlığı hareket tablosu aşağıdaki gibi olup 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap döneminde kullanım hakkı varlığı bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2021	İlaveler	30 Haziran 2021
Maliyet			
Binalar	-	4.504.628	4.504.628
	-	4.504.628	4.504.628
İtfa Payı (-)			
Binalar	-	(375.385)	(375.385)
	-	(375.385)	(375.385)
Net Defter Değeri	-		4.129.243

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılıkları	4.388.082	10.133.888
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	115.901	172.697
Toplam	4.503.983	10.306.585

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmamış izin karşılığı	44.055	99.702
Kıdem tazminatı karşılığı	71.846	72.995
Toplam	115.901	172.697

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İskonto oranı (%)	3,01	4,70

Temel varsayım, her hizmet yılı için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Davalar

Şirket'in Almanya Şubesi'ndeki yatırım amaçlı gayrimenkulünün tadilat işlemleri nedeniyle Şirket'e dava açılmış olup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, bu davalar nedeniyle Şirket'in dava karşılığı tutarı 4.388.082 TL'dir (31 Aralık 2020: 10.133.888 TL'dir).

Alınan teminatlar

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	577.318.185	480.222.218
Toplam	577.318.185	480.222.218

Teminat mektubu Herdem Projesi, İzmir Konak Projesi, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi binaları proje yöneticiliği hizmeti kapsamında ve projenin yüklenici firmasından alınan banka teminat mektubundan oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Verilen teminatlar		
Verilen teminat mektupları	148.366	134.944
Toplam	148.366	134.944

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	13.138	201.477.442
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	13.138	201.477.442
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Kiralama işlemlerinden borçlar (TFRS 16)	1.000.523	-
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.000.523	-
Uzun vadeli borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar (TFRS 16)	2.826.405	-
Toplam Uzun vadeli borçlanmalar	2.826.405	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerindeki banka kredilerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2021	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	30 Haziran 2021
Kısa vadeli krediler	201.477.442	205.940.147	(405.996.135)	-	(1.408.316)	13.138
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	201.477.442	205.940.147	(405.996.135)	-	(1.408.316)	13.138

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2020	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	30 Haziran 2020
Kısa vadeli krediler	548.076.602	-	(548.076.602)	-	-	-
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	548.076.602	-	(548.076.602)	-	-	-

30 Haziran 2021 tarihindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibi olup, 30 Haziran 2020 tarihinde kiralama işlemlerinden borç bulunmamaktadır.

	1 Ocak - 30 Haziran 2021
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	-
Dönem içi girişler	4.504.628
Dönem içi ödemeler	(922.474)
Faiz giderleri	244.774
Dönem sonu bakiyesi, 30 Haziran	3.826.928

10. STOKLAR

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Pırlanta Sitesi	42.533.865	48.243.865
Rota Mavi Sitesi	18.267.508	43.095.328
Toplam	60.801.373	91.339.193

Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Pırlanta Sitesi'nde geriye toplam 2.284 m²'lik 9 adet dükkan stoğu kalmıştır. Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Rota Mavi Sitesi'nde geriye toplam 4.770 m²'lik 41 adet konut ve 5 adet dükkan stoğu kalmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

<i>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler	3.136.236	1.766.239
Diğer	-	98.399
Toplam	3.136.236	1.864.638

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar	405.363.155	380.959.167
- Nida Park Kayaşehir Projesi	239.470.663	239.470.663
- Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi	71.026.252	57.409.842
- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	66.844.267	75.644.175
- Diğer	28.021.973	8.434.487
Peşin ödenmiş giderler	6.906.200	4.589.566
Toplam	412.269.355	385.548.733

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli KDV Alacakları	27.760.469	10.419.039
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	2.112.553	510.891
Diğer	138	127.513
Toplam	29.873.160	11.057.443

<i>Diğer duran varlıklar</i>	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli KDV Alacakları	146.889.040	110.365.852
Toplam	146.889.040	110.365.852

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	14.667.632	24.176.501
Ödenecek vergi ve fonlar	8.157.030	9.798.783
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	69.343	-
Toplam	22.894.005	33.975.284

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemi ile değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Konkur İnşaat (*)	50	116.954.487	115.371.102

(*) Şirket, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin paylarının %50'sine tekabül eden Hulusi Necati Kurmel'e ait olan 160.000 adet hissesinin tamamını 82.160.535 TL bedelle satın almış olup, 76.160.565 TL'lik kısmı 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmı ise 2020 yılında Hulusi Necati Kurmel'e nakit olarak ödenmiştir.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
Dönem başı - 1 Ocak	115.371.102	109.060.982
Kar veya zararından paylar	1.583.385	3.064.394
Dönem sonu - 31 Aralık	116.954.487	112.125.376

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	107.367	106.767
Duran varlıklar	297.218.519	275.000.000
Kısa vadeli borçlar	(12.280.112)	(4.320.323)
Uzun vadeli borçlar	(51.136.800)	(52.664.480)
Toplam	233.908.974	218.121.964

13. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%) 30 Haziran 2021	Grubu	(%) 31 Aralık 2020	Grubu		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	15,22	714.219.129	A	20,29	714.219.129	A
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	65,84	3.090.371.040	B	79,71	2.805.995.871	B
Diğer	18,94	889.029.831	B	-	-	-
Toplam		4.693.620.000			3.520.215.000	

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 Türk Lirası değerinde 4.693.620.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 7.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 7.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in sermayesi 1.300.000.000 TL itibari değerinde 1.300.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 263.758.000 TL'si nakden 1.036.242.000 TL'si aynı (arsa ve gayrimenkul) olmak üzere ödenmiştir.

Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket'in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı, 1.032.988.769 TL nakdi sermaye olmak üzere 3.520.215.000 TL'ye ulaşmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) uyarınca; Şirket sermayesinin %25'inin halka arz edilmesi ve payların Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonuçlanmış olup, 28-29-30 Nisan 2021 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama süreci ile toplam ihraç miktarının %68'i yurt içi bireysel yatırımcılara, %25'i yurt içi kurumsal yatırımcılara, %7'si de Ziraat Finans Grubu çalışanlarına satılmıştır. 1.173.405.000 TL nominal halka arz büyüklüğüne karşılık hisse başına 1,60 fiyatla net 1.877.448.000 TL nakit elde edilmiştir.

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu. B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır. Ancak. Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede 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 aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2020
Konut satış gelirleri	36.628.674	-	24.625.343	-
Yurtiçi kira gelirleri	34.864.313	20.824.619	17.955.875	10.434.508
Yurtdışı kira gelirleri	3.209.083	2.339.645	1.696.721	1.213.833
Toplam hasılat	74.702.070	23.164.264	44.277.939	11.648.341

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, hasılat tutarının 28.791.071 TL'si (30 Haziran 2020: 22.585.605 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2020
Satılan konut maliyeti	30.984.850	-	19.270.136	-
Bakım ve onarım giderleri	1.774.654	293.463	929.713	19.654
Sigorta giderleri	53.411	44.947	-	18.197
Diğer	-	236.312	-	212.811
Toplam satışların maliyeti	32.812.915	574.722	20.199.849	250.662

15. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2020
Vergi, resim ve harç giderleri	5.677.158	961.113	2.682.089	330.829
Personel ücret ve giderleri	3.123.073	2.643.704	1.407.208	1.484.757
Danışmanlık giderleri	1.877.985	513.207	702.416	75.080
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	441.480	163.433	125.509	82.298
İşletme giderleri	820.590	358.020	600.038	246.064
Amortisman ve itfa payı giderleri	424.866	64.715	249.759	27.996
Diğer giderler	724.755	502.737	466.241	290.867
Toplam	13.089.907	5.206.929	6.233.260	2.537.891

Şirket'in 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2020
Reklam giderleri ve tanıtım gideri	1.975.943	36.863	175.943	33.263
Diğer giderler	371	-	-	-
Toplam	1.976.314	36.863	175.943	33.263

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, reklam giderleri Ziraat Bankası Spor Kulübü'ne yapılmış olan sponsorluk ödemesine ait giderlerden oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2020
Faiz gelirleri	40.175.151	1.628.640	39.888.796	742.020
Kambiyo gelirleri (*)	766.802	20.106.390	335.464	9.642.220
Toplam	40.941.953	21.735.030	40.224.260	10.384.240

(*) 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemindeki kambiyo geliri önemli ölçüde, Ziraat GYO'nun Bosna'daki bağlı ortaklığı Sarajevo şirketine sermaye ödemesi olarak transfer edilmesi planlanan ve Bosna Markı cinsinden elde tutulan yabancı para mevduatın değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2020
Faiz giderleri	3.973.296	2.529.525	494.780	437.375
Kambiyo giderleri	97.103	375.816	5.396	35.894
Toplam	4.070.399	2.905.341	500.176	473.269

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak - 30 Haziran 2021 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020	1 Nisan – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2020
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	71.547.362	33.245.674	66.132.873	18.744.912
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	3.876.774.530	1.300.000.000	4.229.415.824	1.300.000.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,0185	0,0256	0,0156	0,0144

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler. Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski.

18.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Şirket'in bütün kiralama sözleşmeleri ilişkili kuruluşlarla yapılmıştır. Ayrıca Şirket'in sahip olduğu nakit Şirket'in ortağı olan Ziraat Bankası'nda değerlendirilmektedir.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2021

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	14.160	446.287	3.042.799	101.165	1.308.870.328	415.405.591
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	14.160	446.287	3.042.799	101.165	1.308.870.328	415.405.591
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

18.1. Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2020

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	2.232.263	145.338	28.301.417	387.413.371
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	2.232.263	145.338	28.301.417	387.413.371
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

18.2. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Haziran 2021

Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler	66.198.779	67.569.351	62.655.351	850.500	4.063.500	-
Ticari borçlar	62.012.993	62.012.993	62.012.993	-	-	-
Banka kredileri	13.138	13.138	13.138	-	-	-
Kıramalama işlemlerinden borçlar	3.826.928	5.197.500	283.500	850.500	4.063.500	-
Diğer borçlar	345.720	345.720	345.720	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

18.2. Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2020

Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	260.996.785	273.379.562	69.043.868	204.335.694	-	-
Ticari borçlar	59.505.659	59.505.659	59.505.659	-	-	-
Banka kredileri	201.477.442	213.860.219	9.524.525	204.335.694	-	-
Diğer borçlar	13.684	13.684	13.684	-	-	-

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

18.3. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oran, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Sabit Faizli

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Finansal varlıklar	1.307.306.308	24.518.701
- Bankalar mevduatı	1.307.306.308	24.518.701
Finansal yükümlülükler	3.840.066	201.477.442
- Kısa vadeli borçlanmalar	13.138	201.477.442
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.000.523	-
- Uzun vadeli borçlanmalar	2.826.405	-

Değişken Faizli

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Finansal yükümlülükler	-	-
- Kısa vadeli borçlanmalar	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

18.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

19. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari borçları ve borçlanmaları kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

20. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.308.870.328	28.301.417
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.120.841.922	4.772.821.295
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	259.377.021	255.043.636
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.042.799	2.232.263
Diğer varlıklar		415.752.546	349.508.079
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.107.884.616	5.407.906.690
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	13.138	201.477.442
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	345.720	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	6.990.992.803	5.068.184.290
Diğer kaynaklar		116.532.955	138.244.958
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.107.884.616	5.407.906.690
Diğer finansal bilgiler (*)	İlgili düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.307.306.308	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)	1.308.244.443	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)	131.494.000	131.494.000
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeciler 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/(l)	712.845.194	22.219.914

(*) Halka arz sonrasında toplanan fonlardan sağlanan ve 30 Haziran 2021 tarihinde bilançoda gerçeğe uygun değeri ile sunulan nakit ve nakit benzerleri, Şirket'in gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılacaktır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	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)	%90	%89	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%4	%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/(l)	%10	%0	Azami %10	L/D

.....