

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup 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

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 Standartlarına 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 vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 5 Ağustos 2022

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	Sayfa
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-63
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	64-65

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	22.146.676	607.345.344
Ticari alacaklar	5	8.516.905	4.299.428
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	52.433	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	8.464.472	4.299.428
Diğer alacaklar	5	2.251.383	106.047
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,5	321.305	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	1.930.078	106.047
Stoklar	10	24.285.753	46.008.708
Peşin ödenmiş giderler	11	4.253.453	4.875.100
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	11	4.253.453	4.875.100
Diğer dönen varlıklar	11	26.687.002	26.711.962
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	26.687.002	26.711.962
Toplam dönen varlıklar		88.141.172	689.346.589
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar	5	1.136.697	648.227
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	1.136.697	648.227
Diğer alacaklar	5	42.087	5.000
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	42.087	5.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	119.621.524	119.621.524
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	8.256.876.188	7.144.690.456
Maddi duran varlıklar	7	6.900.057	6.789.320
Kullanım hakkı varlıkları	7	3.929.870	3.678.780
Maddi olmayan duran varlıklar		226.337	232.407
Peşin ödenmiş giderler	11	369.273.767	399.496.207
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	369.273.767	399.496.207
Diğer duran varlıklar	11	381.358.319	279.388.582
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	381.358.319	279.388.582
Toplam duran varlıklar		9.139.364.846	7.954.550.503
TOPLAM VARLIKLAR		9.227.506.018	8.643.897.092

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	68.541	40.314
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	68.541	40.314
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	32.390.554	930.970
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	31.298.383	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.092.171	930.970
Ticari borçlar	5	373.035.792	213.644.012
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	269.609	104.801
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	372.766.183	213.539.211
Diğer borçlar	5	1.829.719	1.249.755
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	843.299	66.051
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	986.420	1.183.704
Ertelenmiş gelirler	5	121.992.113	8.218.638
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,5	252.704	4.501.229
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	121.739.409	3.717.409
Kısa vadeli karşılıklar	8	78.181	49.141
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	78.181	49.141
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	30.646.202	41.637.157
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	30.646.202	41.637.157
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		560.041.102	265.769.987
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	103.700.685	2.590.400
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	100.878.928	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	2.821.757	2.590.400
Diğer borçlar	5	591.852	1.183.704
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	591.852	1.183.704
Ertelenmiş gelirler	5	1.866.677	1.621.291
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	1.866.677	1.621.291
Uzun vadeli karşılıklar	8	198.261	120.595
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	198.261	120.595
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		221.386	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		106.578.861	5.515.990
Toplam yükümlülükler		666.619.963	271.285.977
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	4.693.620.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	13	1.335.832.350	1.335.832.350
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	13	512.678	569.473
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		556.850	556.850
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(44.172)	12.623
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		176.743.132	133.214.235
- Yabancı para çevrim farkları		176.743.132	133.214.235
Kardan ayılan kısıtlanmış yedekler		2.195.715.391	890.359.872
Geçmiş yıllar karları		(1.227.076)	(1.227.076)
Net dönem karı		159.689.580	1.320.242.261
Toplam özkaynaklar		8.560.886.055	8.372.611.115
TOPLAM KAYNAKLAR		9.227.506.018	8.643.897.092

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Kar veya zarar kısmı	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2021
Hasılat	14	256.842.025	82.516.723	64.788.393	48.602.435
Satışların maliyeti (-)	14	(129.845.269)	(38.272.118)	(34.572.930)	(23.244.465)
Brüt kar		126.996.756	44.244.605	30.215.463	25.357.970
Genel yönetim giderleri (-)	15	(24.860.916)	(14.668.212)	(11.898.744)	(7.110.128)
Pazarlama giderleri (-)	15	(1.028.139)	(1.976.314)	(1.017.031)	(175.943)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	3.149.396	8.080.457	1.535.592	6.965.242
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(3.698.238)	(776.006)	(1.711.229)	351.492
Esas faaliyet karı		100.558.859	34.904.530	17.124.051	25.388.633
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar		-	1.583.385	-	1.978.123
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		100.558.859	36.487.915	17.124.051	27.366.756
Finansman gelirleri	17	60.016.510	41.087.915	22.532.326	40.305.074
Finansman giderleri (-)	17	(603.644)	(4.071.499)	(396.893)	(500.191)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		159.971.725	73.504.331	39.259.484	67.171.639
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)		(282.145)	(910.710)	(282.145)	(927.442)
- Dönem vergi gideri (-)		(82.070)	-	(82.070)	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)		(200.075)	(910.710)	(200.075)	(927.442)
Dönem karı		159.689.580	72.593.621	38.977.339	66.244.197
Pay başına kazanç	18	0,0340	0,0187	0,0083	0,0157
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(56.795)	4.940	(56.795)	(10.943)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(56.795)	4.940	(56.795)	(10.943)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		43.528.897	25.480.111	18.152.996	11.386.221
- Yabancı para çevrim farkları		43.528.897	25.480.111	18.152.996	11.386.221
Diğer kapsamlı gelir		43.472.102	25.485.051	18.096.201	11.375.278
Toplam kapsamlı gelir		203.161.682	98.078.672	57.073.540	77.619.475

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	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	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karları		
				Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)			Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2021		3.520.215.000	658.135.984	-	3.012	23.070.823	5.585.646	505.783.485	377.763.665	5.090.557.615
Transferler		-	-	-	-	-	883.282.416	(505.518.751)	(377.763.665)	-
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları		-	677.696.366	-	-	-	-	-	-	677.696.366
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	4.940	25.480.111	-	-	72.593.621	98.078.672
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	72.593.621	72.593.621
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	4.940	25.480.111	-	-	-	25.485.051
Sermaye artırımını		1.173.405.000	-	-	-	-	-	-	-	1.173.405.000
30 Haziran 2021		4.693.620.000	1.335.832.350	-	7.952	48.550.934	888.868.062	264.734	72.593.621	7.039.737.653
1 Ocak 2022		4.693.620.000	1.335.832.350	556.850	12.623	133.214.235	890.359.872	(1.227.076)	1.320.242.261	8.372.611.115
Transferler		-	-	-	-	-	1.305.355.519	14.886.742	(1.320.242.261)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(56.795)	43.528.897	-	-	159.689.580	203.161.682
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	159.689.580	159.689.580
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(56.795)	43.528.897	-	-	-	43.472.102
Kar payları		-	-	-	-	-	-	(14.886.742)	-	(14.886.742)
30 Haziran 2022		4.693.620.000	1.335.832.350	556.850	(44.172)	176.743.132	2.195.715.391	(1.227.076)	159.689.580	8.560.886.055

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2021
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		296.725.074	38.143.349
Dönem karı		159.689.580	72.593.621
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(98.062.915)	(42.297.370)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		613.421	429.896
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(455.000)	-
-Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(455.000)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		49.911	(5.709.324)
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		49.911	36.482
-Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(5.745.806)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	(24.697.883)	(36.345.267)
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(24.985.267)	(40.318.700)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	287.384	3.973.433
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(73.773.439)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	(1.583.385)
- İş ortaklıklarının dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	(1.583.385)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		200.075	910.710
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		206.774.004	(24.329.686)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(4.705.947)	491.738
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(540.903)	(14.160)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(4.165.044)	505.898
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(2.182.423)	(377.741)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(321.305)	(810.536)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(1.861.118)	432.795
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		22.177.955	30.537.820
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		30.844.087	(22.979.948)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		159.391.780	48.190.331
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		164.808	135.575
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		159.226.972	48.054.756
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(11.888)	332.036
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		777.248	332.036
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(789.136)	-
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) (azalış) artış		114.018.861	(11.685.341)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(112.758.421)	(68.838.581)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(101.767.466)	(55.689.877)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(10.990.955)	(13.148.704)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		268.400.669	5.966.565
Alınan faiz		28.324.405	32.176.784
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(996.049.535)	(394.548.385)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	26.841
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(186.074)	(68.762)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		86.741.893	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.082.605.354)	(394.506.464)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		116.463.555	1.629.356.667
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	1.851.101.366
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	132.028.227	205.940.147
- Kredilerden nakit girişleri		132.000.000	201.250.000
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		28.227	4.690.147
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	-	(406.000.492)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(401.250.000)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		-	(4.750.492)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(673.691)	(677.700)
Ödenen temettüleri		(14.886.742)	-
Ödenen faiz		(4.239)	(21.006.654)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(582.860.906)	1.272.951.631
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.001.376	50.246
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(581.859.530)	1.273.001.877
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	604.006.206	30.370.957
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	22.146.676	1.303.372.834

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 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. Grup'un 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 gerçekleştirilmiştir. 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.

Grup'un merkez adresi, Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok No: 4 Kat: 4-6 Kadıköy / İstanbul'dur. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un çalışan sayısı 35 kişidir (31 Aralık 2021: 32 kişi). Şirket'in Nisan 2018'de açılmış olan Frankfurt Şubesinin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

Grup, 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 2021 tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Bağlı Ortaklık

Şirket, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ve TOO Ziraat GYO Kazakistan şirketlerinin %100'üne (31 Aralık 2021: %100) sahiptir. TOO Ziraat GYO Kazakistan, gayrimenkul projeleri geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerini yapmak üzere, 24 Ocak 2022 tarihinde Kazakistan'da limited şirket olarak kurulmuştur.

Bu rapor kapsamında Şirket ve konsolidasyona dâhil edilen bağlı ortaklıklar hep birlikte "Grup" olarak nitelendirilmektedir. Konsolidasyona dâhil edilen bağlı ortaklıkların faaliyet alanları aşağıda açıklanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İş Ortaklıkları

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiş olan iş ortaklığının faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

İş Ortaklıkları	Faaliyet konusu
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatı

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

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 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.

Ana faaliyet konusu Kazakistan'da gayrimenkul edinmek, proje geliştirmek, gayrimenkul satış ve kiralama işlemleri yapmak olan TOO Ziraat GYO Kazakhstan ise 24 Ocak 2022 tarihinde Kazakistan'da kurulmuştur.

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 86.000.000 TL bedelle satın almış ve firmanın vergi kaynaklı 3.839.465 TL tutarındaki yükümlülüğünü toplam bedelden mahsup etmiş olup, 76.160.535 TL'lik kısmını 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmını ise 2020 yılında nakit olarak ödenmiştir. Konkur İnşaat'ın 31 Ekim 2022 tarihine kadar geçerli geri alım hakkını düzenleyen ek protokol söz konusudur.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 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 konsolide 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 konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2. Uygunluk beyanı

İlişkitedeki konsolide 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.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 5 Ağustos 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Bağlı ortaklık

Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Grup yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların konsolide finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolün sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

	Şirket ve bağlı ortaklıklar tarafından sahip olunan doğrudan payı %		Etkin ortaklık payı %	
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	100,00	100,00	100,00	100,00
Ziraat GYO d.o.o Sarajevo	100,00	100,00	100,00	100,00
TOO Ziraat GYO Kazakhstan	100,00	-	100,00	-

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların finansal tabloları, faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmış olup, Grup muhasebe politikalarına göre düzenlenmiş konsolide finansal tablolarında yer alan varlık ve yükümlülükleri konsolide rapor tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ortalama döviz kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynak içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Konsolidasyon kapsamındaki yurtdışı faaliyetlerinin çevriminde kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması
Bosna Hersek Markı	8,91	8,25	7,58	5,32

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar iş ortaklıklarındaki payları içerir.

İş ortaklığı, Grup'un anlaşmaya ilişkin varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip olmasından ziyade anlaşmanın net varlıkları üzerinde haklara sahip olmasından dolayı ortak kontrole sahip olduğu anlaşmalardır.

İş ortaklığı, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilir. İlk olarak, yatırım maliyeti işlem maliyetlerini de içeren maliyet değeri ile kaydedilir. İlk kayıtlara alınmasından sonraki dönemde, konsolide finansal tablolar, önemli etkisinin veya müşterek kontrolün bittiği tarihe kadar, Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirindeki payını içerir.

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkları ve sermaye yapılarını göstermektedir:

		Sermayedeki pay oranı %		Esas faaliyet konusu
Kuruluş ve faaliyet yeri		30 Haziran 2022	31 Aralık 2021	
İş ortaklıkları				
Konkur İnşaat	Türkiye	50,00	50,00	Gayrimenkul yatırım ve inşaat

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

Konsolidasyona dahil edilen şirketler arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinir. İş ortaklığı ana ortaklık ve ana ortaklığın konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan karlar ve zararlar, ana ortaklığın iştirakteki payı oranında netleştirilmiştir. Gerçekleşmemiş zararlar değer düşüklüğüne dair kanıt olmadığı sürece gerçekleşmemiş kazançlarla aynı şekilde silinirler.

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Grup'un raporlama para birimi ise Türk Lirası ("TL")'dir.

2.1.5. İşletmenin sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişkideki konsolide finansal tablolar, Grup'un 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 konsolide 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Haziran 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

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.

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.
- TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’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.
 - o **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.
 - o **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.
 - o **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" 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’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **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.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle;** 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.

Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Grup’un bireysel finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer, Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde konsolide finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı konsolide finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Borçlanma maliyeti olarak aktifleşen faiz giderleri dışında kalan faizler, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel, okullar, kreşler ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 6).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, emsal değeri gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

2.4.3. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satın alınmış konut ve ofislerin satın alım maliyetlerinden oluşmaktadır.

Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.4.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar altında izlenen binaların değerlemesinde TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde yeniden değerlendirme modeli kullanılmaktadır. Lisanslı değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarındaki bina değerleri ile ilgili binaların net defter değeri arasındaki olumlu fark diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmektedir. Değer düşüklüğüne dair bir belirtinin mevcudiyeti halinde, ilgili maddi duran varlığın geri kazanılabilir tutarı TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" çerçevesinde tahmin edilir ve geri kazanılabilir tutarın defter değerinin altında olması durumunda değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlık olarak Demirbaşların tahmini ekonomik ömürleri 3-5 yıldır.

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2-3 yıldır.

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

2.4.7. Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Grup, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (Devamı)

i) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "finansal yatırımlar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerinden oluşmaktadır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

ii) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

iii) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler, Grup'un söz konusu finansal araçlarla ilgili olarak taraf olması durumunda Grup'un bilançosunda yer almaktadır.

Finansal yükümlülükler makul değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (Devamı)

Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

2.4.8. Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar karlarından mahsup edilerek muhasebeleştirilmektedir.

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler, Grup'un aynı sermaye karşılığında yeni ihraç edilen paylarının nominal bedeli ile aynı sermaye karşılığında devir alınan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelir veya giderleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (Devamı)

2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 18).

Türkiye’de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar karlarından sermaye artışı (“Bedelsiz hisseler”) yapabilirler. Pay başına kazanç hesaplamasında bedelsiz hisseler ihraç edilmiş hisseler olarak değerlendirilmektedir.

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar, ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup, konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup’un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (Devamı)

2.4.13. İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde taraf, Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) Tarafın, Şirket ile aynı grubun üyesi olması halinde,
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da müşterek yönetime tabi ortaklık olması halinde,
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın müşterek yönetime tabi ortaklık olması halinde,
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin müşterek yönetime tabi ortaklık olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde ve
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraf işlemleri, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, kaynakların, hizmetlerin ve yükümlülüklerin ilişkili taraflar arasında transfer edildiği işlemlerdir.

2.4.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Grup, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet göstermektedir. Bunun dışında, Grup'un yurtdışındaki faaliyetleri Grup'un konsolide finansal tablosu içerisinde önemsiz bir yer tutmaktadır ve Grup yönetimi birden fazla bölüm tanımlamamıştır. Bu sebeplerden dolayı bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

Yurt içi bağlı ortaklık Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Türkiye’de, yurt dışı bağlı ortaklıklardan Ziraat GYO d.o.o Sarajevo Bosna Hersek’te, TOO Ziraat GYO Kazakistan ise Kazakistan’da; yurt dışı şube ise Almanya’da geçerli vergi kanunlarına tabidir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için aranan koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 20 Ocak 2022 tarih ve 7352 sayılı Kanun’la yapılan düzenleme ile, kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi uygulaması 2023 yılına ertelenmiştir. Buna göre; geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, 2021 ve 2022 hesap dönemlerinin VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacak, 2023 hesap dönemi ise; geçici vergi dönemleri itibarıyla enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacak olup, 31 Aralık 2023 tarihli VUK mali tablolar enflasyon düzeltmesi koşullarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi olacaktır. VUK mali tablolarında enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farkı geçmiş yıllar kâr/zarar hesaplarında gösterilecek ve kurumlar vergisi matrahını etkilemeyecektir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların konsolide finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Bağlı ortaklık ve Şube haricinde Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Grup, kıdem tazminatı ve izin haklarına ilişkin yükümlülüklerini "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 19") hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve bilançoda "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar" hesabında sınıflandırmaktadır.

Grup, Türkiye'de mevcut iş kanunlarına göre, emeklilik veya istifa nedeniyle ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, bu kanun kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryal tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır.

2.4.17. Nakit akış tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.4.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (Devamı)

2.4.19 TFRS 16 Kiralamalar

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup; defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırmakta, defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltmakta ve defter değerini, yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak 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 Grup, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçmektedir. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmüş tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak konsolide finansal tablolarına yansıtmaktadır.

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

Grup 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. Grup kiralamanın kapsamını daraltan değişiklikler için, kullanım hakkı varlığının defter değerini kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasını yansıtacak şekilde azaltmaktadır. Grup, kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasıyla ilgili kazanç veya kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirmektedir. Diğer tüm değişiklikler için kullanım hakkı varlığı üzerinde düzeltme yapılmaktadır.

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

Kiralama konusu varlıklar, kullanım hakkı varlıkları hesabının altında izlenmekte ve faydalı ömürlerine göre aylık 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

Finansal tabloların TMS/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, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerleme 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 seviyede 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 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	13.449.433	602.159.238
- Vadesiz mevduat	1.241.134	5.082
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	688.035	1.095.749
<i>Ziraat Bosna Hersek'teki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	6.703.280	4.061.290
Diğer hazır değerler		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- POS hesapları	22.017	9.925
Toplam	22.103.899	607.331.284
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar (Dipnot 5)	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	1.136.697	648.227
Ziraat Bank International A.G.	321.305	-
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	52.433	-
Toplam	1.510.435	648.227
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	98.434	-
Ziraat Teknoloji A.Ş.	136.259	85.326
Central Oto Kiralama A.Ş.	34.916	19.475
Toplam	269.609	104.801
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	697.145	53.606
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	146.154	12.445
Toplam	843.299	66.051
Ertelenmiş gelirler (Dipnot 5)	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	252.704	4.501.229
Toplam	252.704	4.501.229
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	132.245.852	40.314
Toplam	132.245.852	40.314

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2021 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2022		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	29.019.568	24.985.267	54.004.835
ZiraatBank BH d.d.	6.626.956	-	6.626.956
Ziraat Bank International AG	5.761.016	-	5.761.016
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	2.273.218	-	2.273.218
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	500.857	-	500.857
Ziraat G.S.Y.O.	272.681	-	272.681
Toplam	44.454.296	24.985.267	69.439.563

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %17'ini oluşturmaktadır.

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2021		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	23.627.350	40.241.942	63.869.292
ZiraatBank BH d.d.	4.221.614	-	4.221.614
Ziraat Bank International AG	2.736.787	-	2.736.787
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.999.490	76.758	2.076.248
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	421.536	-	421.536
Ziraat G.S.Y.O.	215.908	-	215.908
Toplam	33.222.685	40.318.700	73.541.385

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %40'ını oluşturmaktadır.

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2021 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2022			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	283.145	4.718.158	311.373	5.312.676
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	729.270	729.270
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	-	198.167	198.167
Toplam	283.145	4.718.158	1.238.810	6.240.113

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 2021			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	19.566.844	3.629.804	11.781	23.208.429
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	418.215	418.215
Toplam	19.566.844	3.629.804	429.996	23.626.644

(*) Faiz giderlerinin 15.593.548 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

İlişkili taraf işlemleri genel olarak Grup'un ana ortağı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılmaktadır. Bu işlemler, kira gelirleri, faiz ve komisyon giderleri, finansal borçlanmalar, vadeli ve vadesiz mevduat gibi işlemlerden oluşmaktadır.

3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.195.334 TL'dir (30 Haziran 2021: 1.269.814 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kasa	42.777	14.060
Bankalar	22.081.882	607.321.359
- Vadesiz mevduatlar	8.632.449	5.162.121
- Vadeli mevduatlar	13.449.433	602.159.238
Diğer hazır değerler	22.017	9.925
Nakit ve nakit benzerleri	22.146.676	607.345.344
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	(3.339.138)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	22.146.676	604.006.206

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 30 Haziran 2022
TL	1 Temmuz 2022	14,00	10.537.360
USD	1 Temmuz 2022	0,25	2.860.115
USD	30 Temmuz 2022	0,85	51.958
Toplam			13.449.433

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2021
TL	12 Ocak 2022	15,00	294.513.825
TL	2 Şubat 2022	15,50	160.202.421
TL	19 Ocak 2022	15,00	70.429.834
TL	26 Ocak 2022	15,50	50.190.050
TL	3 Ocak 2022	14,25	11.088.571
USD	24 Ocak 2022	1,00	15.693.987
USD	3 Ocak 2022	0,70	40.550
Toplam			602.159.238

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8.464.472	4.299.428
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	1.189.130	648.227
Toplam	9.653.602	4.947.655

Ticari borçlar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari borçlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar (*)	372.766.183	213.539.211
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	269.609	104.801
Toplam	373.035.792	213.644.012

(*) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında gelen hakediş tahakkuklarından oluşmaktadır.

Diğer alacaklar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer alacaklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.972.165	111.047
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	321.305	-
Toplam	2.293.470	111.047

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

Diğer borçlar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.578.272	2.367.408
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	843.299	66.051
Toplam	2.421.571	2.433.459

Ertelenmiş gelirler

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	123.606.086	5.338.700
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Dipnot 3)	252.704	4.501.229
Toplam	123.858.790	9.839.929

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.519.933.510	3.377.943.456
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.736.942.678	3.766.747.000
Toplam	8.256.876.188	7.144.690.456

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021
Dönem başı - 1 Ocak	3.377.943.456	2.803.172.102
Cari dönemdeki girişler (*)	103.051.933	-
Cari dönemdeki çıkışlar (**)	(86.741.893)	-
Transferler (***)	51.906.575	(89.889.614)
Yabancı para çevrim farkı (****)	73.773.439	26.343.268
Dönem sonu – 30 Haziran	3.519.933.510	2.739.625.756

- (*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Ziraat Bankası'ndan 49.500.000 TL bedel ile satın alınmış olan Eyüp Sultan/İstanbul Arsası ve 14.500.000 TL bedel ile satın alınmış olan Konak/İzmir Arsası ile 39.051.933 TL tutarındaki diğer harcamalardan oluşmaktadır.
- (**) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, 63.536.030 TL makul değerli Aksaray/İstanbul (Turgut Özal Millet Cad.) ve 20.000.000 TL makul değerli Adakale/İstanbul Binalarının satışları ile 3.205.863 TL makul değerli Kahramanmaraş Binası bağımsız bölüm satışlarını içermektedir.
- (***) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Saruhanlı/Manisa Arsası makul değeri ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Şanlıurfa Otel Binası makul değerinden oluşmaktadır (30 Haziran 2021: Kadıköy-Rıhtım Binası'nın 4 ve 6. Katlarını, Grup'un 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).
- (****) Frankfurt Ofis Binası defter değerinin Avro kuru ile güncellenmesinden kaynaklı tutardır.

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021
Dönem başı - 1 Ocak	3.766.747.000	1.878.310.000
Cari dönemdeki girişler (*)	1.022.102.253	357.835.118
Transferler (**)	(51.906.575)	84.269.675
Dönem sonu – 30 Haziran	4.736.942.678	2.320.414.793

- (*) 30 Haziran 2022 itibarıyla, devam eden projelere yapılan harcamalardan oluşmaktadır (30 Haziran 2021: Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 342.241.570 TL'lik kısmı devam eden projelere yapılan harcamalardan, 15.593.548 TL'lik kısmı ise finansman maliyeti aktifleştirme tutarından oluşmaktadır).
- (**) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Saruhanlı/Manisa Arsası makul değeri ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Şanlıurfa Otel Binası makul değerinden oluşmaktadır (30 Haziran 2021: Yapılmakta olan yatırımlar olarak sınıflanan Tarihi Karaköy Binası Projesi ile Burhaniye/İstanbul Projesi makul değerler toplamını içermektedir).

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 aynı haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Kuruluştaki aynı sermaye konması durumunda, konulan aynı sermayeye TTK'nın 343 üncü maddesi çerçevesinde değer biçilir. Bu esasa göre, aynı sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binalar için değerlendirme raporlarındaki değerler dikkate alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı konsolide 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 Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1. Seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Seviye: 1 inci seviyede 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. 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.

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

Finansal varlıklar	30 Haziran 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.256.876.188	-	1.923.378.018	6.333.498.170
Finansal varlıklar	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.144.690.456	-	1.845.675.728	5.299.014.728

Grup'un 2. Seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, piyasa koşullarında gözlemlenebilir verilere dayanan ve pazar yaklaşımı ile gerçeğe uygun değerine ulaşılabilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Grup'un 3. Seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, değerlendirme yöntemleri içerisinde tahmin ve varsayım içeren gayrimenkullerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 1.135.693.591 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.094.345.252 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler

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 Kiroş Revir Atölye Marangozhane Depo İkinci" nitelikli gayrimenkullerin toplam yüzölçümü 79.745 metrekaredir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayraklı İzmir Arsaları (Devamı)

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 Grup'a 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Bayraklı İzmir arsalarının proje geliştirme yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 679.090.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 1140 ada 4 parselde kayıtlı taşınmaz için 15.464 TL ve 1140 ada 8 parselde kayıtlı taşınmaz için 15.510 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup, İzmir depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilmiştir.

1140 ada ve 8 parselde kayıtlı arsa REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.'ye 6 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla kiralanmış olup, Şirket 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 250.000 TL kira geliri etmiştir (30 Haziran 2021: Bulunmamaktadır).

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 Grup'a 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 Grup'a 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Next Level Alışveriş Merkezi'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 470.430.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa emsal değeri 32.500 TL, yapı birim maliyet değeri 4.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Next Level AVM'nin kiralama işlemleri Şirket'in sermayesinin tamamına sahip olduğu bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmekte olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla söz konusu Şirket'in kira geliri 8.810.201 TL'dir (30 Haziran 2021: 4.453.727 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Sarajevo Binası (Bosna-Hersek)

Gayrimenkul Zmaja od Bosne Caddesi No.47C Sarajevo Saraybosna/Bosna Hersek adresinde kayıtlıdır.

Bosna-Hersek’de yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Jelena Obradović Balavac, B.Sc. tarafından hazırlanan 25 Ekim 2019 tarihli rapora göre yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 34.000.000 KM olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazı 22 Haziran 2020 tarihinde 133.062.400 TL (34.000.000 KM) bedel ile satın almıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Jelena Obradović Balavac, B.Sc. tarafından hazırlanan 16 Aralık 2021 tarihli rapora Sarajevo Ofis Binası’nın gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 266.562.378 TL (35.180.000 KM) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank BH d.d’ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 6.626.956 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 4.221.614 TL).

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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 265.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup’a 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 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre İstanbul Levent Arsası’nın gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 408.480.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 64.858 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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 Grup bu taşınmazını 23 Nisan 2018 tarihinde 47.578.920 TL (10.200.000 Avro) bedel ile satın almıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 12 Ekim 2021 tarihli raporda Frankfurt Ofis Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 209.705.130 TL (13.900.000 Avro) olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen emsal metrekare birim değeri 127.449 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 2022 tarihi itibarıyla 6.565.182 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 3.209.083 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 Grup'a 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Maslak Binaları'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 173.415.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedel aralığı 14.000 TL-16.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 10.111.054 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 7.278.772 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 değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 69.472.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Beyoğlu Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 158.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 286.120 TL, yapı metrekare maliyet değeri 3.350 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 3.808.718 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 2.741.833 TL).

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 Grup'a 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Bahçekapı Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 81.130.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 142.018 TL, yapı metrekare maliyet değeri 2.480 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu gayrimenkulünü Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.137.433 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 938.287 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 26.350.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Bahçekapı Postane Cad. Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 65.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 23.015 TL ile 68.302 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.939.208 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 1.536.866 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 Grup'a 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Beyazıt Binası'nın Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 63.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 25.757 TL ile 69.832 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 2.756.357 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 2.484.353 TL).

Cağaloğlu Tarihi Bina

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 Grup'a 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Cağaloğlu Tarihi Bina'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 61.800.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 58.239 TL, yapı metrekare maliyeti 4.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bitişigindeki mülkiyeti Grup'a ait 33 ada, 22 parseldeki Cağaloğlu Binası'nın 2. ve 3. katı ile bir bütün halinde 1 Mart 2022 tarihinde ilk 6 ay ödemesiz olacak şekilde kiraya verilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 Grup'a 14 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2021 tarihli rapora göre Ankara Okul Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 55.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 3.425 TL, yapı metrekare maliyet değeri 2.970 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.754.428 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 1.515.402 TL).

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 Grup'a 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Taksim Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 43.200.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 161.581 TL, yapı metrekare maliyet değeri 2.480 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 264.618 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 42.000 TL).

Kadıköy Rıhtım 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 Grup'a 8 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Kadıköy Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 39.705.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 13.000 TL ile 16.000 TL aralığındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.443.669 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 1.313.029 TL). Ayrıca, Grup gayrimenkulün 4. ve 6. katlarını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmakta olup, söz konusu bölümün net defter değeri olan 6.164.402 TL, maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 Grup'a 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 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Beşiktaş Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 39.670.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 91.982 TL, yapı metrekare maliyet değeri 1.920 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yine Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 952.456 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 702.000 TL).

Cağaloğlu Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 22 parselde kayıtlı, "Bahçeli Dükkan" 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 Grup'a 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 36.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 15.000 TL ile 69.838 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.010.709 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 863.190 TL).

Alsancak Binası

İzmir ili, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 395 metrekaredir. Binada kat irtifakı kurulmuş olup, "İşyeri" nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm ile "Otel Binası" nitelikli 2 nolu bağımsız bölüm Grup'a; "İşyeri" nitelikli 3 nolu bağımsız bölüm hissedara 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, Grup söz konusu gayrimenkulün 248/300 hissesini 13 Aralık 2017 tarihinde 16.323.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Alsancak Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli raporlara göre;

- İşyeri nitelikli 1 nolu bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 9.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 67.633 TL'dir.
- Otel binası nitelikli 2 nolu bağımsız bölümün maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 25.400.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 59.140 TL, yapı metrekare maliyeti 3.500 TL'dir.

Gayrimenkulün toplam değeri KDV hariç 34.400.000 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Dükkan ve konaklama tesisi olarak projelendirilen taşınmaz 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Binanın inşaatı 21 Haziran 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur.

Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 178.500 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 22.450.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Yenişehir Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 34.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 6.547 TL ile 35.897 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 734.917 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 640.433 TL).

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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 26.605.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Galatasaray Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Galatasaray Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 33.060.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 215.133 TL, yapı metrekare maliyet değeri 4.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 740.188 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 646.170 TL).

Mevcut bina riskli kategoride yer aldığı için güçlendirmeli tadilat yapılmasına yönelik proje çalışmaları başlatılmıştır.

Kocaeli / Kartepe Natamam Otel Binası

Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Uzunbey Kumlaçiftliği Mahallesi, 3629 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 9.781,33 metrekaredir. Ana gayrimenkulün 56500/77000 hisseli "Otel" nitelikli 172 nolu bağımsız bölümü Grup'a 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 Grup'a 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Kocaeli Kartepe Natamam Otel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 32.520.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 1.140 TL, yapı metrekare maliyeti 2.480 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama 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 Grup'a 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Düzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Aksaray Binası'nın pazar, maliyet ve gelir yöntemlerinin uyumlaştırılması ile belirlenen değeri KDV hariç 30.476.973 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 13.700 TL, metrekare maliyet bedeli 1.541 TL, kapitalizasyon oranı %4,7'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.050.300 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 771.078 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 Grup'a 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Mecidiyeköy Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 30.100.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedel aralığı 13.000 TL-14.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası, Ziraat Portföy Yönetimi ve Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.421.926 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 1.191.196 TL).

Bina riskli kategoride yer aldığı için yıkılıp yeniden yapılmasına yönelik proje çalışmalarına başlanmıştır.

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 değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.090.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 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 30 Aralık 2021 tarihli rapora göre Göztepe Binası'nın maliyet yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 24.460.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 13.689 TL, yapı metrekare maliyet değeri 1.800 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası, Öz Finans İş Sendikası ve gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 135.620 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 119.117 TL).

Gayrimenkulün yıkılıp, yerine konaklama tesisi geliştirilmesine yönelik proje çalışmaları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 Grup'a 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Bornova Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 23.750.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 30.866 TL, yapı metrekaresi maliyeti 3.000 TL'dir.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 440.662 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 441.564 TL).

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 değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.500.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Kızılay Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 23.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekaresi emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 5.882 TL ile 41.666 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 522.650 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 456.264 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 Grup'a 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Çınarlı/İzmir Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 22.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa emsal değeri 8.078 TL, yapı birim maliyet değeri 1.360 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 524.754 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 458.100 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Binası

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı 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 Grup'a 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Antalya Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 21.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 39.987 TL, yapı metrekare maliyeti 1.800 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası ve Asya Uzaman Akademi İSG Tic. Ltd. Şti.'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 433.853 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 296.284 TL).

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 Grup'a 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 23 Aralık 2021 tarihli rapora göre Erzurum Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 20.205.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 7.023 TL, yapı metrekare maliyeti 2.300 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 417.184 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 301.720 TL).

Kahramanmaraş Binası

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 699,67 metrekaredir. Binada kat irtifakı kurulmuş olup, 2 adet "işyeri" ve 13 adet "ofis" nitelikli olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kahramanmaraş Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 8 Ekim 2021 tarihli rapora göre Kahramanmaraş Binası'nın pazar ve maliyet yaklaşımı yöntemlerinin uyumlaştırılması ile belirlenen değeri KDV hariç 17.090.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşyeri ve ofis binası olarak projelendirilen taşınmaz, 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Binanın inşaatı 26 Nisan 2021 tarihinde tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve sonrasında 2., 3. ve 4. katlarda yer alan 12 adet bağımsız bölüm satışa/kiralamaya sunulmuş olup, 7 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiştir.

Karabağlar Binası

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde kayıtlı, "5 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 676 metrekaredir. "İşyeri" nitelikli 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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, Grup, söz konusu gayrimenkulü 28 Mart 2018 tarihinde 4.800.000 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Karabağlar Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 16.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 8.427 TL ile 22.346 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşyeri ve ofis binası olarak projelendirilen taşınmaz bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır. Binanın inşaatı 15 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmış olup, yapı kat mülkiyetli tapuları 1 Temmuz 2021 tarihinde alınmıştır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 304.359 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 91.000 TL).

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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.750.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Yenişehir İhlamur Sokak Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 15.500.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 3.693 TL ile 15.156 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ergüncel Eğitim Hizmetleri ve Yayıncılık Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 419.542 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 248.400 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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, Grup 12 Haziran 2019 tarihinde Ziraat Bankası'ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Bodrum/Muğla Binası pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 15.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 6.500 TL ile 41.000 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde işyeri ve konaklama projesi geliştirilmektedir. Grup, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 19.602 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 9.019 TL).

Şehremini Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi, 1849 ada, 6 parselde kayıtlı, "İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 221,74 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 Grup'a 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 23 Aralık 2021 tarihli rapora göre Şehremini Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 14.770.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 47.963 TL, yapı metrekare maliyeti 1.920 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 302.556 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 264.126 TL).

Bina riskli kategoride yer aldığı için yıkılıp yeniden yapılmasına yönelik proje çalışmalarına başlanılmıştır.

Fethiye/Muğla Arsası

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada, 23, 25 ve 26 parselde kayıtlı, "Rekreasyon Alanı", "Lojman Binası Müştemilatı 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, pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 9.954.000 TL olup, Grup söz konusu arsayı 26 Kasım 2020 tarihinde 9.939.500 TL bedel ile satın almıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Fethiye/Muğla Arsası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Aralık 2021 tarihli rapora göre Fethiye Binası'nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.607.500 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 8.160 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Mevcut binalar yıkılmış ve gayrimenkul arsa vasfına dönüşmüş olup, gayrimenkul üzerinde işyeri ve konaklama tesisi projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

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 Grup'a 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 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Tünel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 5.705.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 75.048 TL, yapı metrekare maliyeti 2.480 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 148.315 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 21.800 TL).

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 Grup'a 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 raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.112.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 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 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Bayrampaşa Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 5.220.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal arsa değer aralığı 5.600 TL – 6.588 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkulün yıkılarak yerine işyeri ve ofis projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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, Grup bu gayrimenkülü 20 Mart 2018 tarihinde 2.525.000 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2021 tarihli rapora göre Çankaya/Ankara Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 5.060.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler bağımsız bölümler arasında farklılık göstermekle birlikte 8.400 TL ile 11.100 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti 'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 136.660 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 110.609 TL).

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 Grup'a 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Karamürsel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 4.615.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 4.161 TL, yapı metrekare maliyeti 1.800 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 94.572 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 82.560 TL).

Eyüpsultan Arsası

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 239 ada, 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 35.210,52 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 14 Ocak 2022 tarihinde Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 510.000.000 TL belirlenmiş olup, Grup bu taşınmazı 2 Şubat 2022 tarihinde 49.500.000 TL bedel ile 1/10 hissesini satın almıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Eyüpsultan Arsası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 14 Ocak 2022 tarihli rapora göre Göktürk Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 510.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekaresal değeri 14.484 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Ziraat Bankası, Emlak Konut ve Grup arasında birlikte proje geliştirilmesine yönelik protokol imzalanmıştır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

İstanbul Finans Merkezi

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent 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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 643.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 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 27 Aralık 2021 tarihli rapora göre İstanbul Finans Merkezi'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 3.450.057.000 TL'dir., Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresal değeri 41.905 TL olup, yapı maliyetinde gerçekleşen proje maliyetleri kullanılmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pederson Fox) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin üstlendiği İstanbul 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.

Mevcut durumda ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 27 Haziran 2022 (rapor) tarihi itibarıyla %84,82'si tamamlanmıştır. Projenin 20 Ekim 2022 tarihine kadar tamamlanması planlanmaktadır.

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 Grup'a 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Karaköy/İstanbul Projesi'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 95.355.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekafe emsal değeri 146.051 TL, yapı metrekafe maliyeti 4.700 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkulün Grup'a aynı sermaye olarak devri öncesinde Ziraat Bankası tarafından restorasyon çalışmalarına başlanmış olup, Grup tarafından yürütülen restorasyon çalışmalarında Yüklenici firmanın talebi üzerine işin tasfiyesi yapılmıştır. 28 Temmuz 2022 tarihinde restorasyon işlerinin ihalesi yapılması planlanmaktadır.

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 metrekaferdir.

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 Grup'a 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 30 Aralık 2021 tarihli rapora göre Şanlıurfa Otel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 52.715.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekafe emsal değeri 8.237 TL, yapı metrekafe maliyeti 2.480 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 574.887 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2021: 185.833 TL).

Otelin, mimari ince işleri, mekanik ve elektrik tesisatları ile tefrişinin yenilenmesini içeren tadilat ve onarım işleri tamamlanmış olup, Otel müşteri kabul etmeye başlamıştır.

Erenköy / İstanbul Projesi

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

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, Grup söz konusu gayrimenkulü 26 Nisan 2018 tarihinde 26.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Erenköy/İstanbul projesinin Pazar yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemlerinin uyumlaştırılması ile belirlenen değeri KDV hariç 51.600.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekafe emsal değeri daireler için 18.000 TL, ticari üniteler için 28.000 TL ve proje geliştirme yöntemi ile hesaplanan değere konu olan metrekafe maliyet değeri ise 3.300 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Erenköy / İstanbul Projesi (Devamı)

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. 21 Mart 2022 Tarihinde Birinci İnş. Müh. Tem. Gıda Taah. San. Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli İstanbul Erenköy Dükkan ve Konut Yapım İşi İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai faaliyetler devam etmektedir.

Manisa / Saruhanlı Projesi

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 ada, 9 parselde kayıtlı gayrimenkulün yüzölçümü 835,76 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 17 Haziran 2021 tarihli değerleme raporuna göre gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 3.565.000 TL olup, Grup 12 Ekim 2021 tarihinde 3.454.020 TL bedel ile Ziraat Bankası'ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Saruhanlı arsasının pazar yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemlerinin uyumlaştırılmasına göre belirlediği değeri KDV hariç 3.565.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 4.268 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde konut ve ticaret fonksiyonu bulunan proje geliştirilmiştir. 09 Haziran 2022 Tarihinde Metreküp Mim. Yapı İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli Manisa Saruhanlı Dükkan ve Konut Yapım İşi İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai faaliyetler devam etmektedir.

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 değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.700.000 TL belirlenmiş olup, Grup 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 Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Efes-Konak/İzmir Projesinin maliyet yaklaşımı yöntemine belirlenen değeri KDV hariç 47.000.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul mevcut hali ile 14 adet bağımsız bölümden oluşmakta iken bodrum, zemin ve batar katların kısmi alanının şube hizmet alanı, kalan alanda 45 odalı, 81 yataklı otel olmak üzere iki bağımsız bölümden oluşan "işyeri ve otel" projesi geliştirilerek Anahtar Teslim Götürü Bedelli Efes/İzmir İşyeri ve Konaklama Tesisi Güçlendirme, Tadilat ve Onarım İşi tamamlanmıştır. Kat irtifakı kurulmuş olup iskan alınma aşamasındadır. Otel kısmı kiraya verilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 KDV hariç 28.213.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Kadıköy Osmanağa Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 35.190.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 88.245 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkulün yıkılarak yeni bina yapılmasına yönelik proje çalışmaları başlatılmıştır.

Altunizade Projesi

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 Grup'a 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 24 Aralık 2021 tarihli rapora göre Altunizade arsasının proje geliştirme yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 17.830.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının proje geliştirme yöntemi ile hesaplamış olduğu arsa metrekare emsal değeri 9.448 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde konut projesi geliştirilerek yapı ruhsatı alınmış olup ihale aşamasındadır.

Cebeci Binası

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 Grup'a 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Cebeci Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 17.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 4.440 TL ile 24.545 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bodrum, zemin ve 1. kat Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı olarak kullanılmaktadır. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 184.678 TL kira geliri elde edilmiştir (30 Haziran 2021: 161.220 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kordon-Konak Arsası

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 9 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 213 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 27 Ekim 2021 tarihinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 15.000.000 TL belirlenmiş olup, Grup bu taşınmazı 21 Ocak 2022 tarihinde 14.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Ekim 2021 tarihli rapora göre Konak Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 15.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 70.500 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde işyeri ve ofis projesi geliştirilmektedir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	116.830.166	81.765.147
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	432.010.075	372.385.878
Toplam	548.840.241	454.151.025

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR VE KULLANIM HAKKI VARLIĞI

7.1 Maddi duran varlıklar

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Hizmet binaları	6.164.402	6.164.402
Demirbaşlar	1.032.844	850.466
Birikmiş amortismanlar (-)	(297.189)	(225.548)
Toplam	6.900.057	6.789.320

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR VE KULLANIM HAKKI VARLIĞI (Devamı)

7.2 Kullanım hakkı varlıkları

Grup'un kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Maliyet	5.287.757	4.504.628
Binalar	5.287.757	4.504.628
İtfa Payı (-)	(1.357.887)	(825.848)
Binalar	(1.357.887)	(825.848)
Net Defter Değeri	3.929.870	3.678.780

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	276.442	169.736
Toplam	276.442	169.736

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	198.261	120.595
Kullanılmamış izin karşılığı	78.181	49.141
Toplam	276.442	169.736

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Grup tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminat, rehin ve ipotekler	1.125.137.002	932.189.055
Toplam	1.125.137.002	932.189.055

İstanbul Finans Merkezi, Herdem Projesi, İzmir Konak Projesi ve diğer projeler için proje yöneticiliği hizmeti kapsamında ve projelerin yüklenici firmalarından alınan banka teminat mektupları ile satış vaadi sözleşmeleri kapsamında alınan ipotekleri içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un vermiş olduğu teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Verilen teminat mektupları	451.036	578.231
Toplam	451.036	578.231

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	68.541	40.314
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	68.541	40.314
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	31.298.383	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.092.171	930.970
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	32.390.554	930.970
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	100.878.928	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.821.757	2.590.400
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	103.700.685	2.590.400
Toplam finansal borçlanmalar	136.159.780	3.561.684

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki banka kredilerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2022	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	30 Haziran 2022
Banka kredileri	40.314	132.028.227	-	-	177.311	132.245.852
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	40.314	132.028.227	-	-	177.311	132.245.852

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2021	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	30 Haziran 2021
Banka kredileri	201.480.849	205.940.147	(405.995.409)	-	(1.408.316)	17.271
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	201.480.849	205.940.147	(405.995.409)	-	(1.408.316)	17.271

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	3.521.370	-
Dönem içi girişler	1.066.249	4.504.628
Dönem içi ödemeler	(1.463.052)	(922.474)
Faiz giderleri	789.361	244.774
Dönem sonu bakiyesi	3.913.928	3.826.928

10. STOKLAR

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Pırlanta Sitesi / İstanbul	23.550.000	43.245.000
Burhaniye / İstanbul	-	2.489.301
Diğer stoklar	735.753	274.407
Toplam	24.285.753	46.008.708

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un Pırlanta Sitesi'nde 4 adet dükkanı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Grup'un Pırlanta Sitesi'nde 9 adet dükkan ve Burhaniye / İstanbul'da ise satış vaadi sözleşmesi ile stoklarına aldığı 2 adet konut bulunmaktadır).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenmiş giderler	4.232.357	4.855.576
Diğer	21.096	19.524
Toplam	4.253.453	4.875.100

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	362.891.952	391.596.457
- Nida Park Kayaşehir Projesi (*)	239.470.663	239.470.663
- Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi (**)	74.361.150	71.041.518
- İstanbul Finans Merkezi Projesi	32.819.991	51.283.674
- Diğer	16.240.148	29.800.602
Diğer peşin ödenmiş giderler	6.381.815	7.899.750
Toplam	369.273.767	399.496.207
(*) Grup, 2 Ekim 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ile Nidapark Kayaşehir projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır.		
(**) 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.		
Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli KDV alacakları	26.369.347	19.816.809
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	264.581	6.825.400
Diğer	53.074	69.753
Toplam	26.687.002	26.711.962
Diğer duran varlıklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli KDV alacakları	381.358.319	279.388.582
Toplam	381.358.319	279.388.582
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	11.884.333	28.583.596
Ödenecek vergi ve fonlar	18.104.982	12.687.019
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	656.887	366.542
Toplam	30.646.202	41.637.157

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Grup'un özkaynak yöntemi ile değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Konkur İnşaat (*)	50	119.621.524	119.621.524

(*) Grup, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin paylarının %50'sine tekabül eden 160.000 adet hissesinin tamamını, 86.000.000 TL bedelle satın almış, firmanın vergi kaynaklı 3.839.465 TL tutarındaki yükümlülüğünü toplam bedelden mahsup etmiş olup, 76.160.535 TL'lik kısmını 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmı ise 2020 yılında nakit olarak ödemiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1 Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2022	Grubu	(%)	31 Aralık 2021	Grubu
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	15,22	714.219.129	A	15,22	714.219.129	A
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	65,84	3.090.371.040	B	65,84	3.090.371.040	B
Diğer	18,94	889.029.831	B	18,94	889.029.831	B
Toplam	100	4.693.620.000		100	4.693.620.000	

30 Haziran 2022 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 ayni (arsa ve gayrimenkul) olmak üzere ödenmiştir.

Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde ayni 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 ayni sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket'in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL ayni, 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. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket'in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL'ye ulaşmıştır.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.1 Ödenmiş sermaye (Devamı)

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV. No: 27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: XI. No: 29 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

13.2 Paylara ilişkin primler (iskontolar)

Paylara ilişkin primler, Grup'un aynı sermaye karşılığında yeni ihraç edilen paylarının nominal bedeli ile aynı sermaye karşılığında devir alınan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Grup'un, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 1.335.832.350 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 1.335.832.350 TL).

13.3 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler, maddi duran varlık değerleme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarından oluşmaktadır.

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	556.850	556.850
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(44.172)	12.623
Toplam	512.678	569.473

Grup, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerlendirme yöntemi olarak "yeniden değerlendirme" yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler" altında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu, Kadıköy Rihtım Binası'nın yeniden değerlendirilmiş tutarları ile maliyetleri arasındaki değer artışlarının Şirket'in hizmet binası olarak kullandığı katlara düşen payını kapsamaktadır.

13.4. Kar dağıtımı

Grup, Esas Sözleşmesi ve kâr dağıtım politikası gereği, 5 Nisan 2021 tarihinde yapılan 2021 Yılı Olağan Genel Kurulu'nda alınan karara istinaden, yasal kayıtlara göre hesaplanan 156.706.558,22 TL tutarındaki Net Dönem Karının %5'i olan 7.835.327,91 TL tutarında yasal yedek akçe ayırmıştır. 148.871.230,31 TL tutarındaki Net Dağıtılabilir Dönem Kârının %10'luk kısmı olan 14.887.123,03 TL'yi Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla pay sahiplerine nakden ödemiş olup, kalan tutar ise olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Gayrimenkul satış gelirleri	186.618.644	36.628.674	21.955.085	24.625.343
Yurtiçi kira gelirleri	41.358.567	34.864.313	23.180.124	17.955.875
Yurtdışı kira gelirleri	13.421.053	7.430.697	7.076.381	4.034.282
İşletme yönetimi gelirleri	15.443.761	3.593.039	12.576.803	1.986.935
Toplam hasılat	256.842.025	82.516.723	64.788.393	48.602.435

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, hasılat tutarının 44.454.296 TL'si (30 Haziran 2021: 33.222.685 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Satılan gayrimenkul maliyeti	113.731.742	31.959.584	21.741.784	19.749.445
İşletme yönetim maliyetleri	15.361.586	4.484.469	12.425.491	2.565.307
Bakım ve onarım giderleri	63.306	1.774.654	30.001	929.712
Sigorta giderleri	688.635	53.411	375.654	1
Toplam satışların maliyeti	129.845.269	38.272.118	34.572.930	23.244.465

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	8.764.367	4.708.284	3.746.194	2.204.088
Personel ücret ve giderleri	7.844.098	4.304.092	3.605.301	1.942.240
İşletme giderleri	3.144.119	871.822	1.742.427	651.270
Dekorasyon desteği giderleri (**)	1.805.148	140.581	902.574	51.370
Bilgi teknolojileri giderleri	599.519	417.266	301.224	159.690
Amortisman ve itfa payı giderleri	613.421	429.896	321.518	252.265
Danışmanlık giderleri	636.009	947.907	429.978	384.322
Hukuk giderleri	232.253	1.202.464	120.429	848.056
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	20.216	441.480	5.560	125.509
Diğer giderler	1.201.766	1.204.420	723.539	491.318
Toplam	24.860.916	14.668.212	11.898.744	7.110.128

(*) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilgili ödemiş olduğu emlak vergilerini de içermektedir.

(**) Grup'un portföyünde bulunan AVM'den kaynaklı dekorasyon desteği giderlerini içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	1.028.139	1.975.943	1.017.031	175.943
Diğer giderler	-	371	-	-
Toplam	1.028.139	1.976.314	1.017.031	175.943

(*) Grup'un sponsorluk giderlerini de içermektedir.

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	3.149.396	8.080.457	1.711.229	6.965.242
Toplam	3.149.396	8.080.457	1.711.229	6.965.242

(*) 1 Ocak - 30 Haziran 2022 hesap dönemi bakiyesi, 1.585.939 TL tutarındaki gider iadeleri, 399.821 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler, 502.556 TL tutarındaki gecikme cezası tahsilatları ve 661.080 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak - 30 Haziran 2021 dönemine ait tutarın 5.745.806 TL'lik kısmı dava karşılığı iptallerinden oluşmaktadır).

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	3.698.238	776.006	2.084.434	(351.492)
Toplam	3.698.238	776.006	2.084.434	(351.492)

(*) 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemi bakiyesi, 1.687.028 TL tutarındaki önceki döneme ilişkin giderler, 687.990 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım giderleri, 804.166 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderleri ve 519.054 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Faiz gelirleri (*)	24.985.267	40.318.700	6.511.788	39.968.160
Kambiyo gelirleri (**)	35.031.243	769.215	16.020.538	336.914
Toplam	60.016.510	41.087.915	22.532.326	40.305.074

(*) Büyük oranda, halka arzdan sağlanan fonların değerlendirilmesiyle elde edilen faiz gelirlerini içermektedir.

(**) 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemindeki kambiyo geliri, önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın orijinal döviz cinsinden kayıtlı değerinin 30 Haziran 2022 kuru ile değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2022 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Faiz giderleri	287.384	3.973.433	143.106	494.795
Kambiyo giderleri	316.260	98.066	253.787	5.396
Toplam	603.644	4.071.499	396.893	500.191

18. 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 2022 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2021 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	159.689.580	72.593.621	38.977.339	66.244.197
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	3.876.774.530	4.693.620.000	4.229.415.824
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,0340	0,0187	0,0083	0,0157

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Grup'un maruz kaldığı riskler. Grup'un bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Grup finansal araçların kullanımından kaynaklı olarak Kredi riski, Likidite riski ve Piyasa riskine maruz kalmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.1. Kredi riski

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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2022

	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)	1.189.130	8.464.472	321.305	1.972.165	22.081.882	373.527.220
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.189.130	8.464.472	321.305	1.972.165	22.081.882	373.527.220
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	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021

	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)	648.227	4.299.428	-	111.047	607.321.359	404.371.307
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	648.227	4.299.428	-	111.047	607.321.359	404.371.307
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 değerın teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Haziran 2022		Beklenen nakit				5 yıldan
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	510.038.871	511.105.981	379.931.736	26.756.596	104.417.649	-
Ticari borçlar	373.035.792	373.035.792	373.035.792	-	-	-
Banka kredileri	132.245.852	132.245.852	5.705.131	25.714.053	100.826.668	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.913.928	4.981.038	347.514	1.042.543	3.590.981	-
Diğer borçlar	843.299	843.299	843.299	-	-	-

31 Aralık 2021		Beklenen nakit				5 yıldan
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	217.271.747	218.380.877	214.033.877	850.500	3.496.500	-
Ticari borçlar	213.644.012	213.644.012	213.644.012	-	-	-
Banka kredileri	40.314	40.314	40.314	-	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.521.370	4.630.500	283.500	850.500	3.496.500	-
Diğer borçlar	66.051	66.051	66.051	-	-	-

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

19.3. Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.3. Piyasa riski (Devamı)

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	573.385.176	506.667.954
Yükümlülükler	(7.185.545)	(3.705.836)
Net bilanço pozisyonu	566.199.631	502.962.118

Aşağıdaki tablolar 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2022	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Toplam
Varlıklar	245.901.722	2.860.115	324.623.339	573.385.176
Nakit ve nakit benzerleri	1.729.112	2.860.115	6.703.280	11.292.507
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	241.444.390	-	313.376.404	554.820.794
Peşin ödenmiş giderler	2.728.220	-	-	2.728.220
Diğer varlıklar	-	-	4.543.655	4.543.655
Yükümlülükler	(2.728.220)	(3.092.062)	(1.365.263)	(7.185.545)
Ertelenmiş gelirler	(2.728.220)	(3.092.062)	-	(5.820.282)
Diğer yükümlülükler	-	-	(1.365.263)	(1.365.263)
Net bilanço pozisyonu	243.173.502	(231.947)	323.258.076	566.199.631

31 Aralık 2021	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Toplam
Varlıklar	213.918.748	15.797.987	276.951.219	506.667.954
Nakit ve nakit benzerleri	1.095.750	15.690.982	4.061.288	20.848.020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	209.705.130	-	271.342.225	481.047.355
Peşin ödenmiş giderler	3.117.868	107.005	-	3.224.873
Diğer varlıklar	-	-	1.547.706	1.547.706
Yükümlülükler	(3.117.868)	-	(587.968)	(3.705.836)
Ertelenmiş gelirler	(3.117.868)	-	-	(3.117.868)
Diğer yükümlülükler	-	-	(587.968)	(587.968)
Net bilanço pozisyonu	210.800.880	15.797.987	276.363.251	502.962.118

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.3. Piyasa riski (Devamı)

Faiz oranı riski

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

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Sabit Faizli		
Finansal varlıklar	13.449.433	602.159.238
- Bankalar mevduatı	13.449.433	602.159.238
Finansal yükümlülükler	3.982.469	3.561.684
- Kısa vadeli borçlanmalar	68.541	40.314
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.092.171	930.970
- Uzun vadeli borçlanmalar	2.821.757	2.590.400
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	132.177.311	-
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31.298.383	-
- Uzun vadeli borçlanmalar	100.878.928	-

19.4. Sermaye yönetimi

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

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR

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

Dipnot 6'daki metodlar 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.

21. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 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 bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	13.772.133	600.521.776
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	8.286.165.243	7.190.424.757
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	262.044.058	262.044.058
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	321.305	-
Diğer varlıklar		476.594.887	449.256.875
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.038.897.626	8.502.247.466
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	132.218.281	37.153
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.913.928	3.521.370
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	489.243	35.901
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	8.379.868.860	8.235.799.646
Diğer kaynaklar		522.407.314	262.853.396
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.038.897.626	8.502.247.466
Diğer finansal bilgiler (*)	İlgili düzenleme	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.034.038	599.420.943
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	13.763.150	600.516.696
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)	241.444.390	209.705.130
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	1.050.060	5.085

(*) Halka arz sonrasında toplanan fonlardan sağlanan ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bilançoda gerçeğe uygun değeri ile sunulan nakit ve nakit benzerleri, Şirket'in gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 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 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%92	%92	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%3	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)	%3	%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	%2	%0	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)	%0	%0	Azami %10	L/D

Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; Şirket, maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarları, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği 33. Maddesi uyarınca hazırlanan Fon Kullanım Raporu'nda bildirilmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmekte olup, Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda "Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı" ana hesap kaleminde göstermiştir.

.....