

2023 Faaliyet Raporu



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

ŞİRKET PROFİLİ

Şirketin Ticaret Unvanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Numarası	54300-5
Merkez Adresi	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No: 44/A, Ümraniye / İSTANBUL
Telefon No	0 (216) 590 15 40
Faks No	0 (216) 590 15 45
Şirket İnternet Sitesi	www.ziraatgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ziraatgyo.com.tr
Mersis Numarası	0998083652500016
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul
Vergi Dairesi	İstanbul/Alemdağ V.D.
Vergi No	9980836525
Halka Arz Tarihi – Fiyatı	28-29-30 Nisan 2021/1,60 TL
BIST İlk İşlem Tarihi	6 Mayıs 2021
Ödenmiş Sermaye	4.693.620.000
Kayıtlı Sermaye Tavanı	7.000.000.000 TL
KEP Adresi	ziraatgyo@hs01.kep.tr

BAŞLARKEN

Değerli paydaşımız,

Rapor dönemi 01.01.2023-31.12.2023 tarihleridir. Ziraat GYO'nun faaliyetleri hakkındaki görüşlerinizi ve önerilerinizi, yatırımciliskileri@ziraatgyo.com.tr e-posta adresinden bizimle paylaşabilirsiniz.

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ

- 2 İlk Bakışta Ziraat GYO
- 4 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 5 Başlıca Finansal Göstergeler
- 6 Ziraat GYO'nun Güç Odakları
- 8 Ziraat GYO Kilometre Taşları
- 10 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 12 Genel Müdür'ün Mesajı
- 16 Yönetim Kurulu

ÜRETİLEN VE PAYLAŞILAN DEĞER

- 18 Dış Ortamdaki Gelişmeler, Riskler ve Fırsatlar

2023 YILI FAALİYETLERİ

- 26 Finansal Durum
- 28 Portföye İlişkin Açıklamalar
- 30 Portföydeki İlk 10 Gayrimenkul
- 35 Projelere İlişkin Açıklamalar
- 38 Satıştaki Gayrimenkuller
- 40 2023 Yılı Gayrimenkul Alımları
- 41 2023 Yılı Gayrimenkul Satışları
- 43 Ziraat GYO Hissesi Hakkında

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

- 44 Ziraat GYO Sürdürülebilirlik Yaklaşımı
- 45 Yapılanma
- 46 Projelerde Öne Çıkan Sürdürülebilirlik Uygulamalarından Satır Başları
- 49 Elektrikli Araç Şarj İstasyonu
- 50 Doğrudan ve Dolaylı Enerji Tüketiminde Sağlanan İyileştirmeler
- 53 İnsan Kaynakları
- 55 Yıllık Faaliyet Raporu Uygunluk Görüşü

57 KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

67 RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER

72 DİĞER HUSUSLAR

73 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

74 KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

81 KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

87 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM RAPORU

95 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İLK BAKIŞTA ZİRAAT GYO

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) bir Ziraat Finans Grubu şirkettir.

Ziraat GYO, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK ya da Kurul) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette, paylarını halka arz etmek ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 1 Kasım 2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat GYO; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuştur. Şirket, ayrıca sermaye piyasası mevzuatınca izin verilen diğer faaliyetleri de yürütmeye yetkilidir.

İstikrarlı büyüme odağı

Ziraat GYO'nun büyüme odağında, çeşitlendirilmiş portföy yapısıyla yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sunacak yatırımların hayata geçirilmesi yer alır. Dengeli portföy yapısının sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri ile güçlü özkaynak ve mali yapısı, Şirketin yeni projelerini kesintisiz hayata geçirmesini desteklediği gibi büyüme ivmesini güçlendirmesine de olanak sunmaktadır.

Ziraat GYO, önümüzdeki dönemde de Türkiye ekonomisi ve geniş paydaş kitlesi için paylaşılabılır katma değer üretmeye odaklıdır. Şirket, bu hedefine ulaşmak için gerekli hissedar desteğine, sağlam mali yapıya ve yönetsel yetkinliklere sahiptir.

Sürdürülebilirlik, Ziraat GYO'nun her türlü faaliyetinde önemli bir kılavuzdur.

Ziraat GYO, yatırım portföyünü oluşturan gayrimenkul projelerini ekosistem ile uyumlu, başta enerji ve su olmak üzere sınırlı doğal kaynakların optimal kullanımını önceliklendiren, iklim krizi ile küresel mücadeleye katkıda bulunan ve her şeyden önemlisi topluma ve insana değer katan bir anlayışla tasarlamakta ve yapılandırmaktadır.

Adımlarını bu çerçevede atan Ziraat GYO sürdürülebilirliği bir tercihten öte bir gereklilik kabul etmekte, sürdürülebilirlik eksenindeki performansını geliştirmeyi önemsemektedir.

Global ölçekte bir proje: Ziraat Kuleleri

Kuruluşundan itibaren hayata geçirdiği atılımlarla dengeli bir portföy oluşturan Ziraat GYO'nun en büyük yatırımı, Türkiye'nin en stratejik projelerinden biri olan İstanbul Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri'dir. Toplam 166 bin m² kiralanabilir alana sahip 46 ve 40 katlı iki kuleden oluşan Ziraat Finans Grubu'nun büyüklüğüne yakışır nitelikteki bu yeni ofis binası gerek yapı tasarımı gerekse cephesi ve formuyla olduğu kadar sürdürülebilir yapım teknikleri, aldığı LEED Platinum sertifikası ve çakıl taşı görünümlü oditoryumu ile öne çıkmaktadır.



Ziraat GYO Hissesi

Ziraat GYO'nun payları ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Ziraat GYO payları, BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (XGMYO), BIST Yıldız (XYLDZ), BIST Tüm (XUTUM), BIST Mali (XUMAL), BIST Tüm-100 (XTUMY), BIST Katılım Tüm (XKTUM) ve BIST 500 (XU500) endekslerine dâhildir.



SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

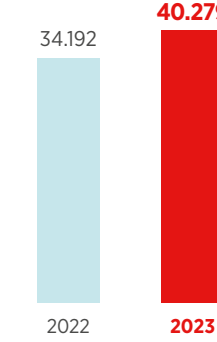
ZİRAAT GYO’NUN 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ORTAKLIK YAPISI

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

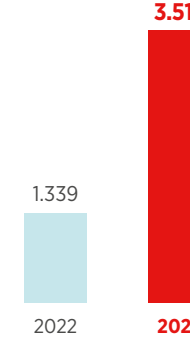
A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından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

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER¹

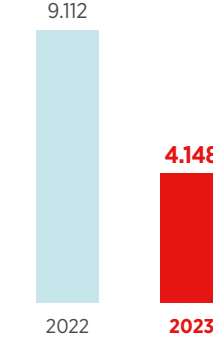
AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ



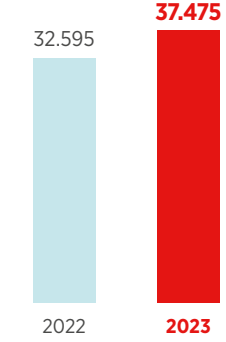
HASILAT



NET DÖNEM KÂRI

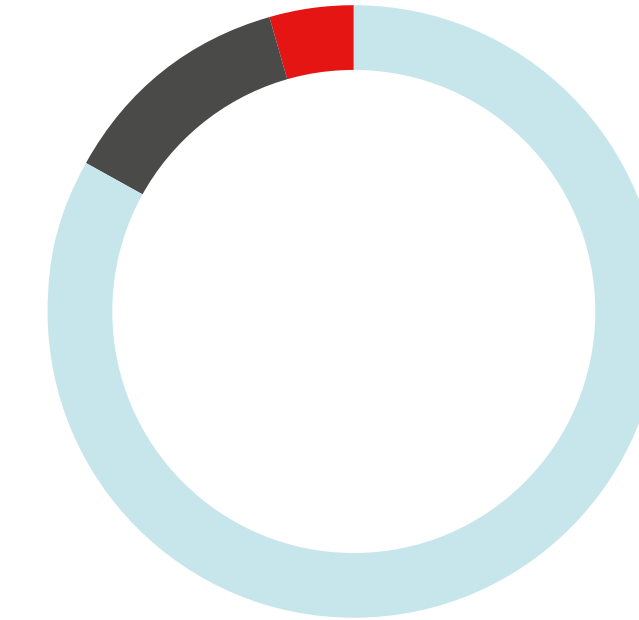


GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



(milyon TL)

PORTFÖY DAĞILIMI VE PAYI (%)



Kira Getirili Gayrimenkuller
%83,3

Devam Eden Projeler
%12,4

Arsalar
%4,3

LOKASYON BAZINDA GAYRİMENKUL ADEDİ

Kira Getirili Gayrimenkuller
37

Devam Eden Projeler
22

Arsalar
2

¹Bu raporda sunulan Şirket finansal verileri, **Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı** uyarınca “Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” hükümleri doğrultusunda **enflasyon muhasebesi uygulanarak** düzenlenmiş verilerdir.



Vizyon

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



Misyon

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



Stratejilerimiz

- Depreme dayanıklı konut ihtiyacını karşılamak ve erişilebilir konut projeleri gerçekleştirmek,
- Değer artış potansiyeline sahip, yüksek ve düzenli kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmak,
- GYO sektörünün en büyüklerinden birisi olan Şirketimizin sektördeki payını koruyarak daha yukarıya taşımak,
- Enerji verimliliğinin, atık yönetiminin, su tasarrufunun, çevreye zarar vermeyen malzeme kullanımının gözetildiği sürdürülebilir çözümler ve yenilikçi konseptlerle insana değer veren sağlıklı, konforlu yeşil bina üretimi gerçekleştirmek.

ZİRAAT GYO’NUN GÜÇ ODAKLARI

Ziraat Finans Grubu Deneyimi ve Gücü

160 yıllık tecrübe

Çeşitlendirilmiş Yatırım Portföyü, Düşük Faiz ve Kur Riski

Ofis, perakende ve konut sektöründe çeşitlendirilmiş portföy dağılımı

Deneyimli Kadro

Profesyonel yetkinlikleri yüksek yönetici ekibi ve alanında uzman çalışan kadrosu

İstikrarlı Büyüyen Kira Geliri

2023 yılı kira geliri 781 milyon TL, kira geliri içindeki ZFG payı %77,5

Güçlü Sermaye ve Özkaynak Yapısı

4,7 milyar TL ödenmiş sermaye, 36,3 milyar TL özkaynak büyüklüğü

ZİRAAT GYO KİLOMETRE TAŞLARI

2016

- Ziraat GYO 1,3 milyar TL sermaye ile 01.11.2016 tarihinde kuruldu.

2017

- İzmir/Alsancak arsası satın alındı.
- İstanbul/Kartal Rota Mavi Sitesi'nde yer alan 140 adet bağımsız bölüm, satış vaadi sözleşmesi ile satın alındı.

2018

- İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri inşaatına başlandı.
- İstanbul/Kayaşehir Palladium AVM, satış vaadi sözleşmesi imzalanarak satın alındı.
- İzmir/Karabağlar ve Efes, İstanbul/Erenköy, Ankara/Yenimahalle ile Kahramanmaraş gayrimenkulleri satın alındı.
- Almanya/Frankfurt Binası satın alındı.
- Ankara/Çankaya Binası satın alındı.

2019

- Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Kuruldu.
- Herdem Silivri Yaşam Köyü (Mola İstanbul) Projesi'ndeki 304 bağımsız bölüm, satış vaadi sözleşmesi ile satın alındı.
- Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'ye %50 oranında ortak olundu.

2020

- Ayni ve nakdi sermaye artışı yapılarak sermaye 3,5 milyar TL'ye yükseltildi.
- Ziraat GYO d.o.o Sarajevo kuruldu ve Saraybosna binası satın alındı.
- İstanbul/Rota Mavi Projesi tamamlanarak satış sürecine geçildi.
- İstanbul/Burhaniye'de arsa alınarak konut projesine başlandı.
- İstanbul/Kozyatağı binası satıldı.
- İstanbul/Pırlanta Sitesi satışına başlandı.
- Herdem Silivri Yaşam Köyü (Mola İstanbul) Projesi'nde yer alan 304 bağımsız bölüm kiraya verildi.
- İstanbul/Karaköy, Cağaloğlu ve Osmanağa; Ankara/Yenimahalle ile İzmir/Efes projelerine başlandı.

2021

- Ziraat GYO halka arz oldu ve Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı.
- İFM Ziraat Kuleleri kaba inşaatı tamamlandı.
- Ankara/Yenimahalle konut projesi tamamlandı ve satıldı.
- Kahramanmaraş ofis projesi tamamlanarak satış sürecine başlandı.
- İstanbul/Burhaniye konut projesinin satışı tamamlandı.
- İstanbul/Kartal Rota Mavi projesinde 96 bağımsız bölüm satıldı.

2022

- İstanbul/Aksaray ve Ankara/Adakale binaları satıldı.
- Kayaşehir Palladium AVM satıldı.
- İstanbul/Erenköy ve Altunizade, Manisa/Saruhanlı projelerine başlandı.
- TOO Ziraat GYO Kazakistan kuruldu.
- İzmir/Bayraklı proje çalışmalarına başlandı.
- İzmir/Konak Arsası satın alındı.
- İstanbul/Bağcılar Projesi protokolü imzalandı.

2023

- İFM Ziraat Kule-1 faaliyete başladı.
- İFM Ziraat Kuleleri, Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi tarafından verilen “İnşaat Mükemmeliyet” ödülünü aldı.
- İFM Ziraat Kuleleri LEED Platinum Sertifikası aldı.
- Gayrimenkul yazılımı (Propart) çalışmaları başlatıldı.
- Next Level AVM satıldı.
- Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'de sahip olduğumuz paylar, Kurmel Holding'e “Geri Alım Hakkı” kapsamında satıldı.
- Bayraklı Arsası'nın %50 hissesi, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na satıldı.
- Deprem bölgesinde konut projesi geliştirmek üzere Malatya ve İskenderun Arsaları satın alınarak proje çalışmalarına başlandı.
- Erişilebilir konut konseptinde proje geliştirmek üzere İstanbul/Sultanbeyli Arsaları alındı ve proje çalışmalarına başlandı.
- İstanbul/Gaziosmanpaşa, Sivas/Sanayi Çarşısı, Tekirdağ/ Süleymanpaşa, Adana/Seyhan, Afyonkarahisar/Emirdağ ve Bursa/Karacabey gayrimenkulleri satın alınarak proje çalışmalarına başlandı.
- JCR'dan Rating Notu alındı. Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan AAA (tr) / Stabil olarak belirlendi.
- Ziraat GYO, GYODER tarafından düzenlenen 18. Gayrimenkul Zirvesi'nde “Toplam Kurumsal Yatırımcı Yüzdesi En Çok Olan GYO” ödülünün sahibi oldu.
- İzmir/Konak Projesi inşaatına başlandı.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI



Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. yaşını milli gurur ve sevinçle kutladığımız 2023 yılı, aynı zamanda Ziraat markasının 160. yaşını da kutladığımız yıl olmuştur.

Değerli Paydaşlarımız,

2023 ülkemiz için unutulması imkânsız bir felaketle başlamış, büyük can kaybına neden olan 6 Şubat Kahramanmaraş depremleri, 11 ili ve büyük bir nüfus kitlesini etkilemiştir. Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına deprem felaketinde hayatını kaybedenleri bir kez daha rahmetle ve saygıyla anıyor, yakınlarına başsağlığı ve sabır diliyorum.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. yaşını milli gurur ve sevinçle kutladığımız 2023 yılı, aynı zamanda Ziraat markasının 160. yaşını da kutladığımız yıl olmuştur.

Küresel enflasyon hız kesiyor.

2023 yılında küresel büyüme ülkeler ve sektörler arasında farklılaşan bir yapıda seyretmiş, enflasyon belli başlı ülke merkez bankalarının para politikaları kapsamında uyguladıkları sıkılaştırıcı adımların etkisiyle hız kesmeye başlamıştır.

Son dönemin en güçlü küresel faiz artırımlarının yaşandığı 2023'te dünya ekonomisi dirençli duruşunu sürdürmüştür. Buna bağlı olarak dünyada ve ülkemizde işsizlik artmazken, finansal sistemi tehdit edecek bankacılık krizleri gözlenmemiş, resesyon beklentileri gündem dışı kalmıştır.

Küresel ekonomik büyümenin, itici gücü yılın ilk yarısında hizmet sektörü olurken yılın ikinci yarısında bu sektördeki ekonomik faaliyet güç kaybetmiştir. Üretim kesimi yataya yakın bir performans gösterirken, dünyadaki jeopolitik gelişmeler uluslararası piyasalarda emtia fiyatları üzerinde baskılara yol açmış, yatırımcıların risk iştahını sınırlamıştır.

ABD 2023'te güçlü büyüme eğilimi ile öne çıkarken, Euro Bölgesi ve özellikle Çin beklenenden daha zayıf bir büyüme kaydetmiştir.

2023 yılı geride kalırken enflasyonun kalıcı olarak düşürülmesi amacıyla devreye alınan politika seti iç ve dış piyasalara güven vermiş ekonomik istikrara büyük katkı sağlamıştır.

Türkiye ekonomisi, 2023 yılında %4,5 büyümüştür.

Ülkemiz 2023 yılını %4,5 seviyesinde güçlü bir büyüme ile tamamlamıştır.

2023 yılı geride kalırken enflasyonun kalıcı olarak düşürülmesi amacıyla devreye alınan politika seti iç ve dış piyasalara güven vermiş ekonomik istikrara büyük katkı sağlamıştır. Uygulanan politika setinin etkisi ile 2024 yılında da ekonomide kazanımların hem makro hem mikro boyutta devam edeceği öngörülmektedir.

Portföyümüzü büyötmeye ve değer üretmeye odaklıyız.

Doğal kaynakların kısıtlı buna mukabil tüketim talebinin çok yüksek olduğu günümüz dünyasında, insanlığın sürdürülebilir geleceği açısından çevresel, sosyal ve yönetsel (ÇSY) uygulamalar büyük önem kazanmıştır. Ekonomik eksenin yanında ÇSY'nin de günlük iş döngüsüne ve en önemlisi karar alma süreçlerine eklenmesi tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü için de acil bir gerekliliğe dönüşmüştür.

Önümüzdeki dönemde ÇSY'nin etkisi ile sektörümüzde çevre dostu ve sürdürülebilir yapılar ile teknoloji ön plana çıkarak, rekabet koşullarının ve talebin belirleyicisi olacaktır.

Hayata geçirdiğimiz projelerimizin her biri detaylı ve analitik bir yaklaşımla işlettiğimiz süreçlerin bir sonucu olarak doğmakta, gelişmekte, değer üretmekte ve olgunlaşarak yeni ve üretken ufuklara yönelmemizi sağlamaktadır. Ziraat GYO, bu bağlamda ÇSY gündemine ağırlık vermeye ve uygulamalarını çeşitlendirmeye kararlı olduğu kadar, gerekli yetkinliklere de sahiptir.

Ziraat GYO'nun sahip olduğu enerji ve disiplin daha iyisini ve daha fazlasını üretmemizi ve paylaşmamızı sağlayacaktır.

2024 ve sonrasının olumlu gelişmelerle dolu geçmesini dilerken, şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına Şirketimiz üst yönetim ekibine ve çalışanlarına katkıları ve özverili mesaipleri nedeniyle teşekkür eder, tüm paydaşlarımıza saygılarımı sunarım.

Hüseyin Özuysal
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



Geride kalan yıl küresel enflasyon dalgasının kontrol altına alınması amacıyla dünyanın önde gelen merkez bankalarının eş anlı politikalara yöneldiği, sıkılaştırıcı mali politika uygulamalarının ön plana çıktığı bir dönem olmuştur.

Değerli Paydaşlarımız,

2023 yılı faaliyetlerimizi etkileyen çok sayıda gelişmeye sahne oldu.

2023 yılında ülkemiz, tarihinin en büyük acılarından birini yaşamış, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli 2 büyük deprem önemli can kaybına ve ekonomik zarara neden olmuştur. Bu büyük felakette hayatını kaybeden tüm vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, yakınları başta olmak üzere tüm ülkemize bir kez daha baş sağlığı diliyorum.

Geride kalan yıl küresel enflasyon dalgasının kontrol altına alınması amacıyla dünyanın önde gelen merkez bankalarının eş anlı politikalara yöneldiği, sıkılaştırıcı mali politika uygulamalarının ön plana çıktığı bir dönem olmuştur.

Türkiye ekonomisi küresel dinamiklerin arz ettiği olumsuzluklara rağmen canlı iç talep sayesinde artan özel tüketim harcamalarının katkısı ile büyümeye devam etmiştir. Enflasyonu düşürmek ve hane halkının refahını korumak otoritenin önceliği olurken, genel seçim sonrası hayata geçirilen yeni ekonomi politikası yılın son çeyreğinde pozitif sonuçlar üretmeye başlamıştır.

2023 yılı gayrimenkul sektörü için zor bir yıl olmuştur.

Emtia fiyat endekslerindeki artışlar, dünya genelinde enflasyondaki katılığın devam etmesi, döviz kurlarındaki hareketlilik gayrimenkul maliyetlerinde artışa yol açarken, 6 Şubat depremleri bu zor dönemin ana gündem maddesi olmuştur.

Bu olumsuz gelişmelere karşı; deprem bölgesinde hızla başlatılan yeniden imar faaliyetleri ve yılın ikinci yarısında uygulamaya alınan yeni ekonomi yaklaşımının etkisiyle, inşaat sektörü 2023 yılını %7,8 büyüme ile kapatarak sektörler arasında ön plana çıkmıştır.

Kanaatimizce fiyat istikrarını sağlamaya ve verimliliği artırmaya odaklı ekonomi programının kararlı icrası, enflasyonun kontrol altına alınmasında etkili olacak, 2024 yılı Türkiye ekonomisinin bütünü ve sektörümüz için 2023'e oranla daha iyi gelişmelere sahne olacaktır.

Hedefleri ile örtüşen bir performansa imza atan Şirketimizin enflasyon muhasebesi uygulanmış aktif büyüklüğü 2023 yılında 40,3 milyar TL'ye, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri ise 37,5 milyar TL'ye ulaşmıştır

6 Şubat depremlerinin çaldığı güçlü alarm zili, bir deprem ülkesi olan Türkiye'de afet ve yıkıma dayanıklı konutların, ihtiyacın ötesinde bir zorunluluk olduğunu gündeme bir kez daha taşımıştır. Bu kapsamda başlatılan devlet destekli kentsel dönüşüm çalışmalarının giderek hızlanacağını öngörüyor ve 2024'ün konutun ön plana çıkacağı bir yıl olacağına inanıyoruz.

Ziraat Finans Grubu'nun sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye odaklı üyesi Ziraat GYO, 7. faaliyet yılını başarılı bir performans ve geleceğe yönelik atılımların hazırlığı ile tamamlamıştır.

Hedefleri ile örtüşen bir performansa imza atan Şirketimizin enflasyon muhasebesi uygulanmış aktif büyüklüğü 2023 yılında 40,3 milyar TL'ye, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değeri ise 37,5 milyar TL'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde varlıklarımızdan elde ettiğimiz kira gelirleri 781 milyon TL, net kârımız ise 4,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Planlama ve geliştirme çalışmalarına devam ettiğimiz projelerimizin ihtiyaç duyacağı gayrimenkul alımlarımız yıl boyunca devam etmiştir. 2023 yılı sonu itibarıyla Şirketimiz portföyünde Türkiye, Almanya ve Bosna Hersek olmak üzere 3 ülkede, 19 şehirde, 61 farklı lokasyonda gayrimenkulümüz bulunmaktadır.

Gayrimenkul portföyümüz, İFM Ziraat Kuleleri gibi modern ve nitelikli yapıların yanında kent belleğine katkı sağlayan, tarihi sembol binaların da yer aldığı bir zenginliğe sahip olup, portföyümüzün %83,3'ü kira getirili taşınmazlardan, %12,4'ü devam eden projelerimizden ve %4,3'ü ise arsalarımızdan oluşmaktadır.

Ziraat Kulelerimiz, İstanbul Finans Merkezi'nde faaliyete başlayan ilk bina oldu.

2018 yılı Mayıs ayında başladığımız toplam 431 bin m² inşaat alanına sahip 46 ve 40 katlı 2 blok ile 8 katlı podyumdan oluşan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projemizde; Kule-1'in inşaatı başarıyla tamamlanmış olup, Kule-2'nin inşaatının ise Haziran ayının sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır. 17 Nisan 2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabının hizmete açılmasının ardından, Mayıs ayı itibarıyla Ziraat Bankası'nın Ziraat Kule-1'e taşınma süreci tamamlanmış, 2024 yılının Ocak ayından itibaren de Bankamız iştiraklerinin kademeli olarak Ziraat Kule-2'ye taşınma süreçleri başlamıştır.

Şirketimizin kurumsal tarihinde bir dönüm noktasına işaret eden bu sembol projede yer alan ve katkıda bulunan başta Şirketimiz çalışanları olmak üzere tüm iş ortaklarımıza ve tedarikçilerimize özverili ve özenli mesaipleri için teşekkür ederim.

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED'in en üst sertifikası konumundaki LEED Platinum sertifikasını İstanbul Finans Merkezi yerleşkesinde alan ilk ve şu an için tek bina Ziraat Kuleleri olmuştur.

Geliştirme ve inşaat projelerimize planlarımız dâhilinde devam ediyoruz.

Ülkemizin depreme dayanıklı ve erişilebilir konut ihtiyacını karşılamak üzere İstanbul Sultanbeyli arsalarını satın alarak geliştirdiğimiz yaklaşık 80 bin m² inşaat alanına sahip konut projesine ilişkin inşaat ruhsatını aldık. Benzer şekilde depreme dayanıklı konut ve ofis arzına katkıda bulunmak amacıyla başladığımız ve toplam 998 bağımsız bölümden oluşacak yaklaşık 300 bin m² büyüklüğündeki İzmir Bayraklı Projesi'nde ise projelendirme çalışmalarımıza aralıksız devam ediyoruz. 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgelerin konut ihtiyacına yönelik olarak Malatya, Kahramanmaraş, Adıyaman, İskenderun ve Antakya'da uygun arsaları portföyümüze dâhil ettik. Proje çalışmalarının ardından öncelikle Malatya'da inşaat sürecini başlatmış bulunuyoruz. Diğer dört merkezdeki proje çalışmalarımız da hızla ilerliyor.

İstanbul'da 2022 yılında inşaatına başlanan Erenköy ve Altunizade konut projelerimizin inşasında sona gelindi. Altunizade Projemiz 2024 yılı başında tamamlanarak Mart ayında satışa sunuldu. Erenköy Projesi'ni yılın ikinci yarısında satışa sunmayı planlıyoruz. Ayrıca, başta İstanbul ve İzmir olmak üzere; Adana, Sivas, Tekirdağ ve Bursa'da konut, ofis, otel ve iş yeri projesi çalışmalarını başlattık.

Dinamik portföy yönetimi stratejimiz çerçevesinde; 2023 yılında, müşterek yönetime tabi ortaklığımız Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'deki %50 oranındaki Şirketimiz payını devir tarihi itibarıyla hesaplanan bedel üzerinden sattık. Ayrıca yıl sonunda Next Level Alışveriş Merkezi'nin satışını gerçekleştirdik.

Çevresel, sosyal ve yönetsel uygulamalar sektörümüzün yükselen trendidir.

Özellikle 2020 yılında deneyimlediğimiz küresel salgın sonrasında günümüze uzanan bir çizgide, dünyada ve ülkemizde ÇSY uygulamalarının iş dünyasında hızlı yükselişine tanıklık ediyoruz.

Günümüzde, karar alma süreçlerine ekonomik bakış açısının yanında çevresel, sosyal ve yönetsel eksenlerin eklenmesi tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü için de bir gereklilik haline gelmiştir. Gayrimenkul sektöründe çevre dostu, sürdürülebilir ve teknoloji ile donatılmış yapılar ön plana çıkarken, bu nitelikler varlıkların portföy değeri açısından da belirleyici rol oynamaktadır.

Tam da bu anlayış doğrultusunda inşa ettiğimiz İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri 2023 yılı Ekim ayında mimari tasarım ve yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, daha sürdürülebilir ve sağlıklı şehirler oluşturma konusunda kâr amacı gütmeyen çalışan küresel bir kuruluş olan Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH) tarafından “İnşaatta Mükemmeliyet” ödülüne layık görülmüştür.

Ayrıca; dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED'in en üst sertifikası konumundaki LEED Platinum sertifikasını İstanbul Finans Merkezi yerleşkesinde alan ilk ve şu an için tek bina Ziraat Kuleleri olmuştur.

ÇSY'nin sosyal boyutu kapsamında, erişilebilir konut üretimi de önemli bir yer tutmakta olup, yakın gelecekte bu alandaki fırsatların çoğalacağına inanıyoruz. Artan kentleşme, nüfus artışı ve konut finansmanında yaşanan sorunlar konutta arz-talep dengesizliğine yol açmaktadır. Diğer taraftan deprem gerçeğinin bilinci ile yeni projelerin yapım aşamasında gerek afet öncesi gerek afet sonrasında uygulanacak tüm tedbirlerin gözetilmesinin yanı sıra, kentsel dönüşümde de hızlı adımların atılması önem arz etmeye devam edecektir.

ÇSY'nin sosyal boyutu kapsamında, erişilebilir konut üretimi de önemli bir yer tutmakta olup, yakın gelecekte bu alandaki fırsatların çoğalacağına inanıyoruz.

2024 yılında konut üretimindeki iddiamızı destekleyen çalışmalara hayat vereceğiz.

Ziraat GYO, 2024 yılında konut üretimine ağırlık verecektir. Ziraat Kuleleri'nden sonraki en büyük 2. projemiz olacak İzmir Bayraklı karma projemizin proje çalışmalarına devam edeceğiz.

Erişilebilir konut projelerimiz kapsamında yer alan İstanbul Sultanbeyli konut projesinde inşaat çalışmalarına önümüzdeki birkaç ay içerisinde başlamayı planlıyoruz. Depremden etkilenen bölgelerin yeniden inşası kapsamındaki çalışmalarımıza hız kazandırırken, ilk olarak Malatya ilinde başladığımız yeni konut projemizi bir yıl içinde tamamlamayı hedefliyoruz. İskenderun, Antakya, Adıyaman ve Kahramanmaraş'ta başladığımız proje geliştirme çalışmalarını da bir an önce sonuçlandırarak yılın ikinci yarısında inşaatlara başlamayı planlıyoruz.

Mesajıma son verirken, Ziraat GYO'nun 2023 yılı faaliyet sonuçlarını ve mali tablolarını siz değerli paydaşlarımızın görüş ve incelemelerine sunmak isterim.

2023 performansında emeği geçen tüm çalışma arkadaşlarıma özverili çalışmaları için teşekkür eder, Yönetim Kurulumuza değerli kılavuzlukları için şükranlarımı sunarım.

Yeni ve heyecan verici projelerimize dair bilgileri paylaşacağımız 2024 yılı raporunda buluşmak üzere...

Saygılarımla,

Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Ziraat GYO, 2024 yılında konut üretimine ağırlık verecektir. Ziraat Kuleleri'nden sonraki en büyük 2. projemiz olacak İzmir Bayraklı karma projemizin proje çalışmalarına devam edeceğiz.



YÖNETİM KURULU



Hüseyin ÖZUYSAL

Yönetim Kurulu Başkanı

1973'te Konya'da doğdu. Selçuk Üniversitesi İşletme Fakültesinde Yüksek Lisansı tamamladı. 1994 yılında, Ziraat Bankası Eğitim Daire Başkanlığı'nda Bilgisayar İşletmeni olarak göreve başlayarak, çeşitli görev ve unvanlarda çalıştı. Sonrasında sırasıyla Ziraat Bankası İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Başkanı, Tedarik ve Gider Yönetimi Bölüm Başkanı, Tedarik Gider ve Lojistik Yönetimi Bölüm Başkanı, BT Operasyon Bölüm Başkanı, Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Genel Müdürü, Ziraat Bankası İç Operasyonlar Grup Başkanı ve Temmuz 2022/Eylül 2023 tarihleri arasında Ziraat Bankası İnsan Kaynakları Grup Başkanı olarak görev yaptıktan sonra, Eylül 2023 tarihinden itibaren İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.



Levent MARMARALI

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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



Peyami Ömer ÖZDİLEK

Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür

1972 yılında İstanbul'da doğdu. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılı Ocak ayında Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankası'nda göreve başlayıp, teftiş kadrosunun çeşitli kademelerinde çalıştıktan sonra sırasıyla Londra Şubesi Bölüm Müdürü, Londra Şubesi Müdürü, Gayrettepe Şubesi Müdürü, İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı, İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı ve Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2018 yılı Ekim ayından itibaren Ziraat Bankası İç Operasyonlar Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan Özdilek, 04.12.2019 tarihinden bu yana Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak çalışmaktadır.



Mustafa Hilmi ÇELİK

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Van'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladı. Yükseköğrenimini Gaziantep Üniversitesi'nde lisans, Kırıkkale Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde yüksek lisans yaparak tamamladı ve 1998 yılında İnşaat Yüksek Mühendisi oldu. Halen doktora tez çalışmaları devam etmektedir. Askerlik vazifesini Yedek Subay olarak İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda yaptı. 1998 yılından itibaren Ankara'da çeşitli projelerde Şantiye Şefliği, Proje Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Ardından Proje Tasarımı, Yapı Denetim, Yapı Malzemeleri İmalatı ve Taahhüt alanlarında faaliyetlerde bulundu. Halen bir enerji firmasında koordinatörlük yapmaktadır. Mesleki vakıf ve dernek üyelikleri bulunan Çelik, sosyal proje etkinliklerine katılmaktadır.



Yüksel DEMİRCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Eskişehir'de doğdu. Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1990 yılında Maliye Bakanlığı Vergi Denetmeni olarak başladı. 1991 yılında Ziraat Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı unvanıyla göreve başladı. Sonrasında Müfettiş, Müdür Yardımcısı, Şube Yöneticisi ve Bölge Yöneticisi olarak görev yaptı. 2021 yılında emekli oldu.

DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

Küresel ekonomik sistemde yumuşak iniş

2023 yılında pek çok ülke merkez bankası enflasyonla mücadeleyi ajandalarının birinci sırasında tutmuştur. Çin hariç, gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin çoğunda enflasyonla baş edebilmek için artırılan faiz oranları ekonomik faaliyetin belirleyicisine dönüşmüştür. Enflasyonu dizginlemeyi hedefleyen sıkılaştırıcı politikalar özünde ekonomik faaliyeti görece soğutmayı ve dolayısıyla resesyona yakınsayan koşulları öngörmektedir.

2023 yılının sonuna gelindiğinde uygulanan reçetenin doğruluğu gözlenirken, enflasyon 2022 yılının ortasında ulaştığı zirve seviyesinden gelişmiş ekonomiler başta olmak üzere çoğu ülkede beklentilerden daha hızlı bir düşüş trendine girmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılaşma küresel ekonomik faaliyette bir miktar yavaşlamaya yol açıysa da dünya ekonomisi önemli bir dayanıklılık testini başarıyla geçmiş ve korkulan senaryo gerçeğe dönüşmemiştir. Global ekonominin sergilediği dayanıklılıkta, istihdam piyasalarının dirençli görünümünün yanı sıra arz yönlü sorunların hafiflemesi sonucunda enerji ve emtia fiyatlarında gerçekleşen gevşemeler de rol oynamıştır.

2024'e girerken küresel ekonomik dinamikler yumuşak inişi işaret eden bir noktada buluşurken, resasyon tehdidi gündemden düşmüştür.



Yüksek faiz etkisi ABD ekonomisinde, küresel ortalamaya oranla çok daha radikal ve hızlı sonuç üretmiştir.

Güçlü bir inovasyon ve dijitalleşme ekosistemine sahip olan Amerikan ekonomisi, hacminin yanı sıra kendini yenileme gücünün katkısı ile toparlanmış; 2023 yılı GSMH büyümesi beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Verimlilik artışının yanı sıra, işgücü piyasasının sağlamlığı, tüketici güveninin yüksek seyri, üretici sektörlerin güçlü duruşu ve canlı seyreden sermaye piyasaları da elde edilen performansta rol oynamıştır. Böylece 2023 yılının başında sert iniş veya resesyondan bahsedilen ABD ekonomisine dair 2024 yılı beklentileri ince ayarlamaların yapılması ve sürdürülebilir büyüme patikasına dönüş olarak şekillenmiştir.

Euro Bölgesi görece zor bir dönemi geride bırakmıştır.

Ülkemizin ticari hinterlandı Euro Bölgesi 2023 yılını yüksek enflasyon, yüksek faiz ve durgunluğa benzer koşullarda geçirmiştir. Yavaş büyümeye sahne olan Avrupa ekonomisinin küresel etkisi ve rekabet gücü de olumsuz etkilenmiştir.

Euro Bölgesi'ndeki iyileşme Atlantik'in karşı yakasına oranla yavaş ve gecikmeli yaşanmaktadır. 2024'te mütevazı bir büyümenin yaşanacağı AB'de 2025 yılında büyümenin güçlenmesi ve enflasyonun ECB'nin %2 hedefine yakınsaması beklenmektedir.

2023 yılı geride kalırken yeni politika seti iç ve dış piyasalara güven vermiş, ekonomik istikrar yaygınlık ve kalıcılık kazanmaya başlamıştır.

Gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma devam ediyor.

Küresel büyümeye önemli katkı sunan gelişmekte olan ülkeler arasındaki benzerlikler azalmış olmakla birlikte, ayrışma devam etmektedir.

Enflasyonu dizginlemek konusundaki yaklaşımları açısından da farklılıklar arz eden bu grubun en önemli avantajı varlık değerlerinin makul seviyelerde seyretmesi ve yüksek riskler içermemesidir. Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Türkiye'nin yanı sıra Meksika ve Brezilya da üretim güçleri ve ihracat hacimleri ile ayrışırken, küresel ekonomik dönüşümde rakiplerine oranla güçlü bir konumdadırlar.

2024 yılında gelişmekte olan ekonomilerin küresel büyümeye %4,1 katkı vereceği tahmin edilmektedir.

Türkiye ekonomisi, 2023 yılını iki farklı dönemde yaşamıştır.

Ülkemiz ekonomisi 2023 yılında %4,5 büyümüştür. Genel seçimler öncesi dönemde uygulanan önleyici tedbirlere dayalı ekonomi politikası yaklaşımı, yılın ikinci yarısında yerini küresel dinamikleri de dikkate alan bir yaklaşımla enflasyonla mücadeleyi ve fiyat istikrarını sağlamayı önceliklendiren ekonomi politikalarına bırakmıştır. Devreye alınan sıkılaştırıcı para politikası yaklaşımı faiz oranının ve kur hareketliliğinin eş anlı yönetimi ile enflasyonun kalıcı olarak düşürülmesini öngörmektedir.

2023 yılı geride kalırken yeni politika seti iç ve dış piyasalara güven vermiş, ekonomik istikrar yaygınlık ve kalıcılık kazanmaya başlamıştır. Konvansiyonel politika setine geçiş, Türkiye'nin kredi risk priminin (CDS) hızla azalmasını da desteklemiştir. Mayıs 2023'te 700'lü seviyelere yükselen ülkemiz 5 yıllık CDS primi, 2023 yılını 300 seviyesinin altında kapatmıştır.

Sağlanan gelişmeler 2024 yılında hem makro hem mikro eksenlerde kazanımlar elde edilmesini destekleyecektir. Bankacılık kesimi ve özel sektörün uluslararası fonlamaya erişimi rahatlarırken, yabancı sermayenin ülkemize olan ilgisinin de artacağı beklenmektedir.

Küresel Gayrimenkul Sektöründe Görünüm ve Eğilimler

PwC'nin yayınladığı 2024 Gayrimenkul Sektöründe Yükselen Trendler raporuna göre; ABD, Avrupa ve Asya-Pasifik bölgelerinde para politikasının öngörülebilirliğinin artmasının ardından gayrimenkul sektöründeki yatırım faaliyetlerinin yeniden ivme kazanma olasılığı güçlenmiştir. Alıcı ve satıcı tarafların daha yüksek faiz oranlarına artan oranda adapte olmaya başlamaları, fiyatlandırmada orta yolun bulunmasını destekleyecektir. Fiyatlandırmadaki uyumla birlikte gayrimenkul sektörünün son yıllarda yaşadığı daralma son bulabilecektir. Bu doğrultuda sektörel faaliyetlerin 2025'te 2024'e göre çok daha belirgin bir biçimde artacağı düşünülmektedir.

Ukrayna ve Gazze'de devam eden savaşların yanı sıra 2024 yılında dünya genelinde yapılacak 60'ı aşkın seçim de sektörün üzerinde baskı oluşturmaktadır.

Aynı raporun yönetici özetinde vurgulanan bir diğer konu ise sektörün çözümlemesi gereken refinansman yüküdür. 2024 ve 2025 yılında sektörün sadece ABD'deki borç yükü 1,2 trilyon dolardır. Bu durum, kurtarma sermayesi arayışının 2024 yılının en önemli konu başlıklarından biri olacağını işaret etmektedir.

DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

Aralık ayındaki satış adedinin önceki aya göre %48 oranında artmasına karşın, geçen yılın aynı ayı ile kıyaslandığında %33,4 oranında düştüğü görülmektedir.

Sektörün paydaşları pandemi sonrası dönemde bekle-gör konumunda kalsalar da gözler orta ve uzun vadeye çevrilmiş durumdadır. Uzun vadede sektörün gelişimini şekillendirecek trendler demografi, dijitalleşme ve karbondan arındırma olacaktır.

Bu üç trend küresel ölçekte konut bulunabilirliğini de şekillendirmeye adaydır. Sermayenin ÇSY başlıklarına odaklanması sektörün de bu unsurları gündemine almasını teşvik etmektedir. Küresel ve yerel piyasalardaki koşullar ÇSY'ye uyumu geciktirse de sektörün bir dönüm noktasında olduğuna ve gayrimenkule yönelik uzun vadeli, tematik bir yaklaşımın yeni bir dünyanın kapılarını aralayacağı düşünülmektedir.

2023 yılında Türkiye gayrimenkul sektörü dalgalı bir seyir izlemiştir.

Dünya ekonomisinde yaşanan ve önceki bölümde kısaca aktarılan belirsizliklerin tetiklediği emtia fiyat artışları, dünya genelinde enflasyondaki katılığın devam etmesi, döviz kurlarındaki değişimler ve 6 Şubat depremleri Türk gayrimenkul sektöründe inişli çıkışlı bir yıl yaşanmasına neden olmuştur.

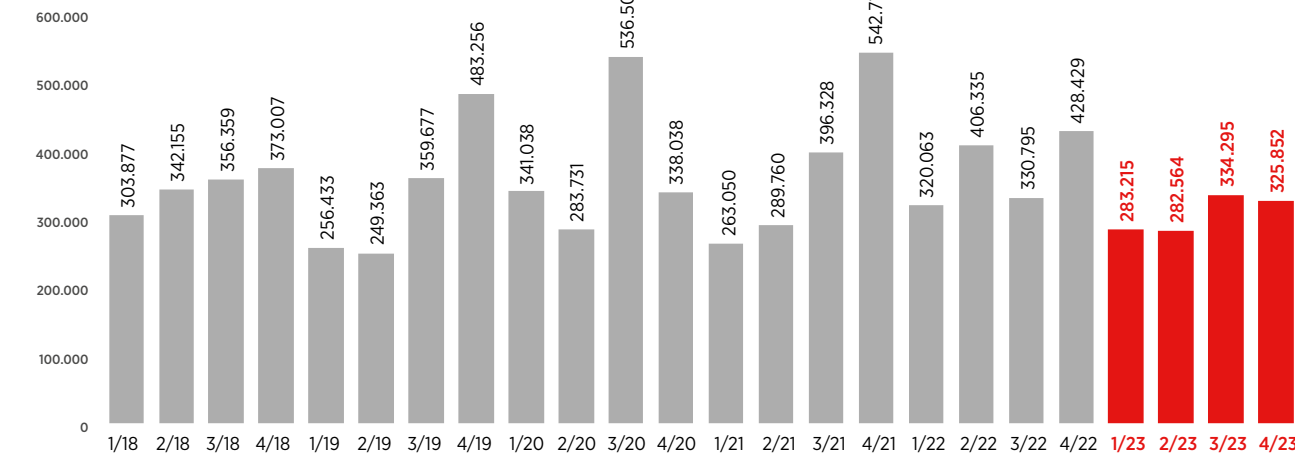
Deprem bölgesinin yeniden imar çalışmaları, genel seçimlerin ardından belirsizliklerin azalması ve yerel seçimler öncesi hızlanan kentsel dönüşüm ve alt yapı faaliyetlerinin desteğiyle inşaat sektörü, 2023 yılında çeyrek dönemler itibarıyla yıllık bazda sırasıyla %4,5, %6,6, %8,1 ve %10,8 oranlarında büyümüştür. Sektör, 2023 yılını GSYH büyümesinin üzerinde ve %7,8 büyüme ile kapatmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2023 yılında Türkiye geneli konut satışları, bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1.225.926 adet olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayındaki satış adedinin önceki aya göre %48 oranında artmasına karşın, geçen yılın aynı ayı ile kıyaslandığında %33,4 oranında düştüğü görülmektedir. İlk ve ikinci el konut satış adetleri ise önceki yıla paralel bir dağılım göstererek sırasıyla %31 ve %69 seviyelerinde gerçekleşmiş, konut satışlarında İstanbul %16,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u %9,3'lük pay ile Ankara ve %5,3'lük pay ile İzmir takip etmiştir.



KONUT SATIŞLARI (ADET)



Kaynak: TCMB

Kredi faiz oranlarındaki artış ve kredi kullanımına ilişkin getirilen düzenlemeler, ipotekli konut satışlarında önemli düşüşe yol açmıştır. 2023 yılında ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 adede gerileyerek toplam konut satışlarının %14,5'i oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılında bu oran %18,9 seviyesindeydi.

TÜİK KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış Şekline Göre Toplam Satış	138.577	207.963	-33,4	1.225.926	1.485.622	-17,5
İpotekli Satış	6.042	21.796	-72,3	177.748	280.320	-36,6
Diğer Satış	132.535	186.167	-28,8	1.048.178	1.205.302	-13,0
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	138.577	207.963	-33,4	1.225.926	1.485.622	-17,5
İlk El Satış	51.243	77.889	-34,2	379.542	460.079	-17,5
İkinci El Satış	87.334	130.074	-32,9	846.384	1.025.543	-17,5
Yabancılar Satış	2.064	6.386	-67,7	35.005	67.490	-48,1

DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

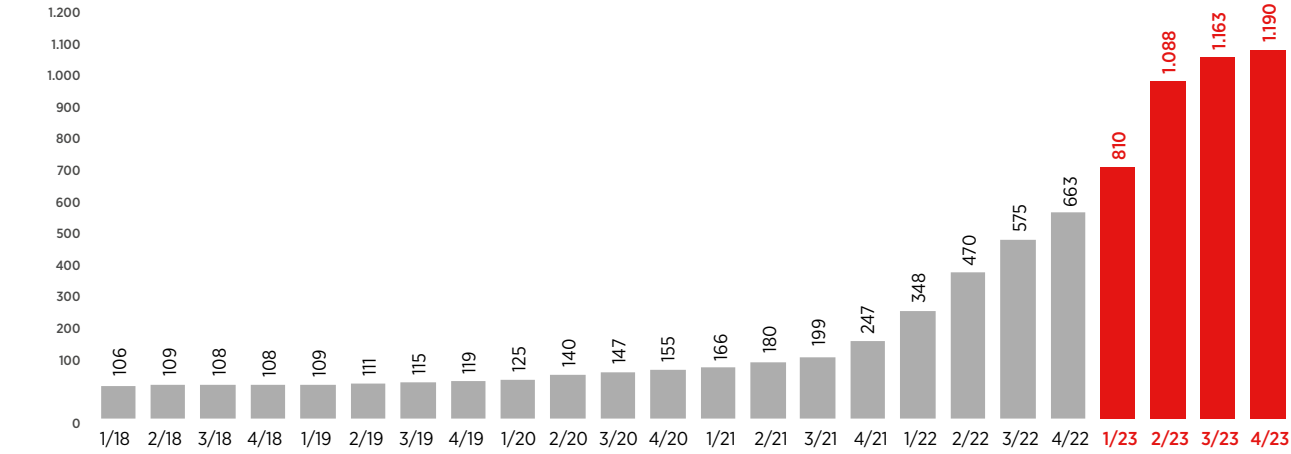
TCMB Konut Fiyat Endeksi'ne göre yeni ve yeni olmayan konutlarda Aralık ayındaki yıllık artış sırasıyla %79,9 ve %76,1 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Konut Fiyat Endeksi 2023 Aralık ayında aylık bazda %1,1; yıllık bazda ise %75,5 oranında nominal artış kaydetmiştir. Böylece 2023 yılında konut fiyatlarındaki yıllık reel artış %7,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜİK'in açıkladığı inşaat maliyet endeksi, aynı dönemde yıllık bazda %67,31 oranında artış göstermiştir. Böylece inşaat maliyet endeksi ile yeni konutlar fiyat endeksi yakınsamaya devam etmiştir. TCMB'nin faiz artırım sürecinin başladığı Haziran ayında, yeni konutlar fiyat endeksi yıllık bazda %95,8, inşaat maliyet endeksi ise %49,32 artış göstermiştir. Aradan geçen altı ayda aradaki farkın 46,5 puandan 12,6 puana inmesi, konutta ekonomik temellerden sapan fiyatlama davranışlarının dengelenmeye başladığını işaret etmektedir.

Mayıs ayındaki genel seçim sürecinin ardından gerileme eğilimine giren ve ilk kez Kasım ayında artış gösteren inşaat sektörü güven endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %3,3, 2022 yılının aynı ayına göre ise %5 oranında azalarak 88,0 değerini almıştır.

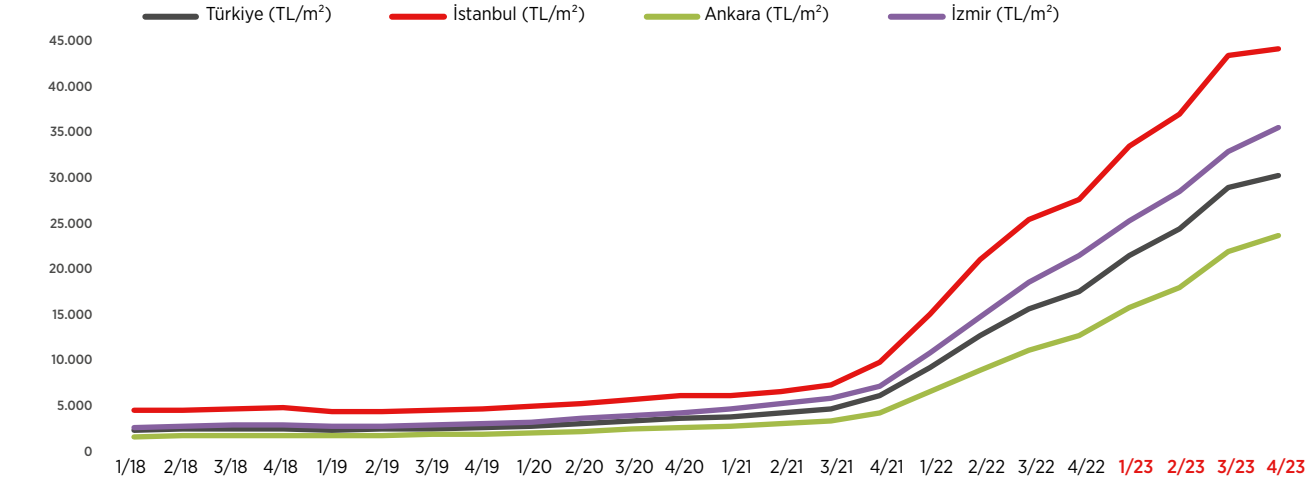
KONUT FİYAT ENDEKSİ



Kaynak: TCMB

TCMB verilerine göre Aralık ayı itibarıyla Türkiye genelinde kalite etkisinden arındırılmış birim konut fiyatı m² başına 30.487 TL; İstanbul, Ankara ve İzmir'de ise sırasıyla 44.293 TL, 23.856 TL ve 35.641 TL olarak hesaplanmıştır.

KONUT BİRİM FİYATLARI (TL/m²)



Kaynak: TCMB

TÜİK verilerine göre 2023 yılı genelinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı geçen yıla göre %8,1, daire sayısı %20,9, toplam yüzölçümü ise %13,6 artmıştır. Yılın ilk çeyreğinde deprem etkisi ile verilen yapı ruhsatlarında düşüş gözlenirken, dördüncü çeyrekte yüzölçümü açısından son 6 yılın en yüksek çeyreği kaydedilmiştir.

Yaşanan deprem felaketi, deprem riskine maruz bir ülke olmamızla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları gündeme getirmektedir. Özellikle ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporları ile zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcıların öncelikleri haline gelmiştir. Nitelikli A sınıfı ofis talebinin güçlenmesiyle merkezi iş alanı (MİA) bölgesindeki boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul Finans Merkezi'nin kamu bankaları etabının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artmış ve 7,14 milyon m² olarak kaydedilmiştir.

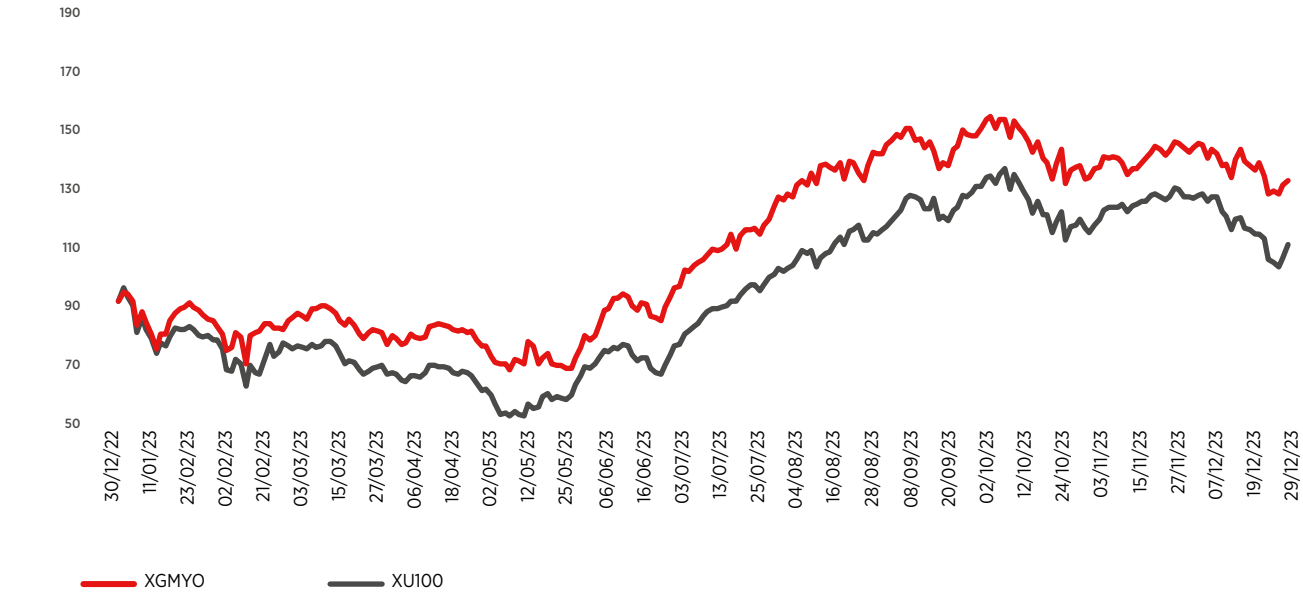
Yüksek talebe karşın pandemi ve sonrasında azalan ofis yatırımları, mevcut ofislerin farklı amaçlar için dönüştürülüp satılması sonucu ofis arzının yetersiz kalması nedeniyle 2023 yılında kiralama işlemlerinde toplam 315.473 m² ile önceki yıla göre %40 oranında azalma olduğu gözlenmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32'si ilk yarıda, %68'i ikinci yarıda gerçekleşmiştir.

DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yükselen talep ve doluluk oranlarındaki artış kiralari yükseltmeye devam etmektedir. Yılın son çeyreğindeki boşluk oranı ise %12,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. ("Cushman & Wakefield 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü" verileri)

TCMB'nin yayımlamaya başladığı Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'ne göre; endeks dördüncü çeyrekte bir önceki yıllık bazda nominal olarak %98,2, reel olarak ise %21,8 artmıştır. Bir önceki çeyreğe göre artış ise %12,5 olarak kaydedilmiştir. Dükkan fiyat endeksinde yıllık artış %98,9 olurken, ofis fiyat endeksi ise %94,2 artmıştır.

GYO ENDEKSİ - BIST 100 ENDEKSİ



Kaynak: TCMB

2023 yılında BIST 100 Endeksi (XU100) %35,6, BIST GYO Endeksi (XGMYO) ise %16,7 oranında değer kazanmıştır. 2023 yılı içerisinde 9 gayrimenkul yatırım ortaklığının halka arz olmasıyla birlikte 31 Aralık 2023 itibarıyla halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı sayısı 48'e ulaşmış, yıl sonu itibarıyla GYO'ların piyasa değeri yaklaşık 343 milyar TL'ye yükselmiştir.

%35,6

BIST 100 Endeksi (XU100)

2023 yılında BIST 100 Endeksi (XU100) %35,6, BIST GYO Endeksi (XGMYO) ise %16,7 oranında değer kazanmıştır.

48

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sayısı

2023 yılı içerisinde 9 gayrimenkul yatırım ortaklığının halka arz olmasıyla birlikte 31 Aralık 2023 itibarıyla halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı sayısı 48'e ulaşmıştır.

343 milyar TL

GYO'ların piyasa değeri

2023 yıl sonu itibarıyla GYO'ların piyasa değeri yaklaşık 343 milyar TL'ye yükselmiştir.

FİNANSAL DURUM

2023 yılı sonunda Ziraat GYO’nun aktif büyüklüğü 40,3 milyar TL’ye ulaşmıştır. Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2023 yıl sonu itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporlarına göre; gayrimenkul portföy değeri 2023 yıl sonunda bir önceki yıla göre %15 artarak 37,5 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

40,3 milyar TL

Ziraat GYO aktif büyüklüğü 2023 yıl sonu itibarıyla 40,3 milyar TL’ye ulaşmıştır.

KONSOLİDE MALİ TABLOLAR

VARLIKLAR (bin TL)	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.395.603	68.046
Ticari ve Diğer Alacaklar	553.093	22.214
Stoklar	32.993	91.688
Peşin Ödenmiş Giderler	52.589	18.392
Diğer Dönen Varlıklar	73.102	49.345
Toplam Dönen Varlıklar	2.107.380	249.685
Diğer Alacaklar	57	89
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	0	372.495
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	37.474.548	32.594.889
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	200.333	58.330
Peşin Ödenmiş Giderler	91.162	129.183
Diğer Duran Varlıklar	405.147	787.721
Toplam Duran Varlıklar	38.171.246	33.942.707
TOPLAM VARLIKLAR	40.278.627	34.192.392

YÜKÜMLÜLÜKLER (bin TL)	31.12.2023	31.12.2022
Borçlanmalar	3.499.984	1.821.529
Ticari ve Diğer Borçlar	325.007	202.129
Ertelenmiş Gelirler	25.774	7.647
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	0	77
Karşılıklar	1.896	1.428
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.621	870
Diğer Yükümlülükler	84.667	48.715
Toplam Yükümlülükler	3.939.950	2.082.394
Ödenmiş Sermaye	4.693.620	4.693.620
Sermaye Düzeltmesi Farkları	16.577.978	16.577.978

KONSOLİDE MALİ TABLOLAR

YÜKÜMLÜLÜKLER (bin TL)	31.12.2023	31.12.2022
Kârdan Ayrılan Yedekler	18.329.508	5.753.265
Diğer Kâr Yedekleri	156.148	49.232
Paylara İlişkin Primler	4.771.110	4.771.110
Geçmiş Yıllar Kârları	-12.337.914	-8.847.206
Dönem Net Kârı veya Zararı	4.148.227	9.111.999
Özkaynaklar	36.338.677	32.109.998
TOPLAM KAYNAKLAR	40.278.627	34.192.392

GELİR TABLOSU (bin TL)	31.12.2023	31.12.2022
Hasılat	3.511.512	1.339.390
Satışların Maliyeti (-)	2.727.021	801.412
Brüt Kâr	784.490	537.979
Genel Yönetim Giderleri (-)	139.967	115.272
Pazarlama Giderleri (-)	24.415	8.014
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.680.249	10.484.206
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12.525	17.937
Esas Faaliyet Kârı	5.287.833	10.880.962
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kârlarından/Zararlarından Paylar	0	175.391
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	5.287.833	11.056.352
Finansman Gelirleri	365.197	196.101
Finansman Giderleri (-)	613.029	77.128
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	-890.082	-2.062.374
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	4.149.919	9.112.952
Dönem Vergi Gideri (-)	1.017	129
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	-675	-823
Dönem Kârı	4.148.227	9.111.999

Kira getirili gayrimenkullerimizden elde edilen kira gelirleri 2022 yılında 343,7 milyon TL iken, 2023 yılında İFM Ziraat Kuleleri Kule-1’in faaliyete geçmesinin de etkisiyle %127,2 artarak 780,7 milyon TL’ye ulaşmıştır. Satış gelirlerimiz ise %174,3 artışla 2,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



PORTFÖYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR*

Ziraat GYO, gayrimenkul portföyünü “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” ve “Stoklar” altında takip etmektedir. Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

*Portföyümüzde yer alan gayrimenkullere ilişkin güncel ve detaylı bilgiler için internet sitemizi ziyaret edebilirsiniz.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler ve arsalarından oluşmaktadır. Konsolide verilere göre yatırım amaçlı gayrimenkul portföy değerinde yaşanan değişim yandaki tablolarda gösterilmektedir.

Finansal Borçlar (bin TL)	31.12.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.898.720	479.599
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.596.413	1.335.710
Toplam	3.495.133	1.815.309

Portföy Dağılımı (milyon TL)	2022 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2022 Yıl Sonu Değeri	2023 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2023 Yıl Sonu Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	35	7.373	37	31.199	%83,3
Devam Eden Projeler	14	23.739	22	4.665	%12,4
Arsalar	1	1.483	2	1.611	%4,3
Toplam	50	32.595	61	37.475	%100

KİRA GETİRİLİ GAYRİMENKULLER

Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m²)	2023 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1 İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	166.133	23.868	%63,7
2 Maslak Binaları	İstanbul	15.027	1.064	%2,8
3 Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	735	%2,0
4 Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	707	%1,9
5 Mola İstanbul	İstanbul	22.200	390	%1,0
6 Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	365	%1,0
7 Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	259	%0,7
8 Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	240	%0,6
9 Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	238	%0,6
10 Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	225	%0,6

Portföyümüzde yer alan 37 adet kira getirili gayrimenkulden ekspertiz değeri en yüksek 10 taşınmaza ilişkin bilgilere izleyen sayfalarda yer verilmiştir.

Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m²)	2023 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
11 Kadıköy Rıhtım Binası	İstanbul	2.887	220	%0,6
12 Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	210	%0,6
13 Aksaray Binası	İstanbul	2.168	181	%0,5
14 Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	179	%0,5
15 Taksim Binası	İstanbul	2.080	176	%0,5
16 Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	174	%0,5
17 Efes Binası	İzmir	4.620	170	%0,5
18 Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	167	%0,4
19 Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	158	%0,4
20 İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	155	%0,4
21 Alsancak Binası	İzmir	2.765	151	%0,4
22 Yenişehir Binası	Ankara	3.361	145	%0,4
23 Mecidiyeköy Binası	İstanbul	2.230	136	%0,4
24 Kızılay Binası	Ankara	2.450	121	%0,3
25 Erzurum Binası	Erzurum	7.045	120	%0,3
26 Antalya Binası	Antalya	2.782	120	%0,3
27 Bornova Binası	İzmir	3.351	107	%0,3
28 Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	68	%0,2
29 Şehremini Binası	İstanbul	1.770	65	%0,2
30 Karabağlar Binası	İzmir	2.259	59	%0,2
31 Cebeci Binası	Ankara	2.358	56	%0,1
32 Tünel Binası	İstanbul	418	41	%0,1
33 Kahramanmaraş Binası	Kahramanmaraş	1.188	38	%0,1
34 Gaziosmanpaşa Binası	İstanbul	498	27	%0,1
35 Karamürsel Binası	Kocaeli	679	22	%0,1
36 Saruhanlı Binası	Manisa	690	21	%0,1
37 Çankaya Binası	Ankara	528	21	%0,1
TOPLAM		313.116	31.199	%83,3

*Şirketin halihazırda yönetim binası olarak kullanmakta olduğu İFM Ziraat Kuleleri bünyesindeki ofis alanı, 184.174.627,-TL değer ile maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.



PORTFÖYDEKİ İLK 10 GAYRİMENKUL



İFM Ziraat Kuleleri, toplam 431.041 m² inşaat alanı üzerinde ofis nitelikli 40 ve 46 katlı 2 blok ile ticari nitelikli 8 katlı podyumdan oluşmaktadır. 8 katlı podyumda 10.234 m² brüt kiralabilir ticari (yeme & içme ve alışveriş) alanın yanında çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, yemekhane, fitness alanları ve ofis katları bulunmaktadır.

İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri

15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yollarının kesişim noktasında olan İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye ve Göztepe istikametinde metro hatları ile desteklenmektedir. Tüm proje alanında yaklaşık 1,5 milyon m² ofis alanı yer alacaktır. Tamamlandığında günlük 55.000 kişinin çalışması beklenen komplekste yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlanması hedeflenmiştir.

Uluslararası alanda rekabet gücüne sahip bir finans merkezi olarak planlanan İFM kapsamında yer alan Ziraat Kuleleri, dünyada önemli yapılara imza atan Kohn Pedersen Fox Associates PC (KPF) Mimarlık tarafından tasarlanmıştır. 11.05.2018 tarihinde, Kalyon İnşaat San. ve Tic. A.Ş. İFM Ziraat Kuleleri inşaat yapım işi yüklenicisi olarak belirlenmiştir.

17.04.2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabı hizmete açılmış olup, kademeli olarak Kule-1'e taşınmaya başlayan Ziraat Bankası taşınma süreci 2023 yılı Mayıs ayı itibarıyla tamamlanmıştır.

2024 yılı Ocak ayından itibaren Ziraat Bankası İştirakleri kademeli olarak Kule-2'ye taşınmaya başlamıştır. Kule-2'yi de içeren proje genel ilerleme oranı raporun hazırlandığı tarih itibarıyla %98 seviyesindedir.

İFM Ziraat Kuleleri, toplam 431.041 m² inşaat alanı üzerinde ofis nitelikli 40 ve 46 katlı 2 blok ile ticari nitelikli 8 katlı podyumdan oluşmaktadır. 8 katlı podyumda 10.234 m² brüt kiralabilir ticari (yeme & içme ve alışveriş) alanın yanında çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, yemekhane, fitness alanları ve ofis katları bulunmaktadır.

Ayrıca podyum alanının kalbine konferans, eğitim ve sempozyum gibi özel etkinliklerin gerçekleştirilebileceği özel bir tasarıma sahip “oditoryum” konumlandırılmıştır. Eğimli kolonlar ile korunan değerli bir nesne formunda tasarlanan oditoryumun çakıl taşı ve andıran dış kabuğu, 2786 doğal taş parçasının robotlar tarafından kesilip dönüştürülmesiyle elde edilen traverten bloklardan inşa edilmiştir. Her biri şekil ve eğrilik bakımından diğerinden farklı olan taşların temini, yerel bir taş ocağından yapılarak Türkiye ekonomisine de katkı sağlayacak şekilde ilerlenmiştir.

Kulelerde bulunan 3.100 araç kapasiteli 7 katlı yeraltı otoparkı tüm alanlar için hizmet verecek şekilde tasarlanmıştır.

Sürdürülebilirlik perspektifi doğrultusunda yüksek konfor seviyesi, işletme maliyetlerinin minimize edilmesi, alternatif enerji teknolojileri ve enerji verimliliği ile sıfır atık parametreleri dikkate alınarak inşa edilen Ziraat Kuleleri, 16-21 Ekim 2023 tarihleri arasında Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH) tarafından Singapur'da gerçekleştirilen konferansta “İnşaatta Mükemmeliyet” ödülünü almıştır. Ziraat Kuleleri, 2024 yılı Nisan ayında da Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi'nin CTBUH Avrupa 2024 Konferansı'na ev sahipliği yapmıştır.

Ayrıca Ziraat Kuleleri, çevreye duyarlı tasarımı, ileri teknolojiye sahip akıllı uygulamalar konusundaki öncü yaklaşımı ve çevresel sürdürülebilirlik misyonu ile dünyada sınırlı sayıda binanın alabildiği LEED Platinum sertifikasını almaya da hak kazanmıştır.

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28.12.2023 tarihinde hazırlanan değerleme raporuna göre; İFM Ziraat Kuleleri'nin piyasa değeri 24.052.500.000,-TL'dir.

Adres: Finanskent Mah. Finans Cad. A ve B Blok No: 44/A-B Ümraniye/İstanbul



PORTFÖYDEKİ İLK 10 GAYRİMENKUL



Maslak Binaları

İstanbul Avrupa yakasının merkezi iş alanı Maslak-Levent hattında yer alan Maslak Binaları, yüzölçümü 8.000 m² olan arsa üzerinde, B ve C bloklarda konumlu toplam 15.027 m² kiralanabilir alana sahip 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina, portföye girdiği tarihten bugüne Ziraat Bankası'na kiralanmıştır.

09.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilen taşınmazların gerçeğe uygun değeri Yetkin Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 11.12.2023 tarihli raporuna göre 1.064.120.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Büyükdere Cad. No: 43-48 Sarıyer/İstanbul



Saraybosna Binası

Saraybosna Binası, yüzölçümü 10.098 m² olan arsa üzerinde yer alan ticari bina, 16 Haziran 2020 tarihinde İştirakimiz Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun mülkiyetine geçmiştir. Şehrin gözde iş merkezinde bulunan binanın 8 katı Ziraatbank BH d.d.'ye, 4 katı ise yerel firmalara kiralanmıştır. Kurulun muadili olan kurumlar listesinde yer alan otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı Adnan MEHMEDAGIĆ'e hazırlatılan 16.01.2024 tarihli rapora göre Saraybosna Binası'nın gerçeğe uygun değeri (44.171.000,-KM) 735.014.274 TL'dir.

Adres: Zmaja od Bosne Caddesi No: 47 C Saraybosna/Bosna Hersek



Beyoğlu Binası

İstanbul'un kalbi İstiklal Caddesi'nde yer alan Beyoğlu Binası, 09.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 4.304 m² yüzölçümlü kiralanabilir alana sahip bina, 2026 yılına kadar Ziraat Bankası'na kiralanmıştır. Yetkin Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 706.950.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Şehit Muhtar Mah. İstiklal Cad. No: 26 Beyoğlu/İstanbul



Mola İstanbul

Proje; İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m² olan arsa üzerinde sağlıklı yaşam köyü konsepti ile yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilmiştir.

Projenin başlangıcında Herdem Sağlıklı Yaşam Köyü olan marka ismi Mola İstanbul olarak değiştirilmiştir. Şirketimize ait olan 304 bağımsız bölüm, 2029 yılına kadar Makro İnşaat Ticaret A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Emsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26.12.2023 tarihli raporuna göre; bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 390.150.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Ortaköy Mah. Kadıköy Bağları Cad. No: 19 Silivri/İstanbul



Frankfurt Binası

Yüzölçümü 799 m² olan arsa üzerinde, zemin, 4 kat ve bir asma kattan oluşan Frankfurt Binası, ilk olarak 1976 yılında inşa edilmiş, 2018/2019 yıllarında kapsamlı şekilde yenilenmiştir. Frankfurt şehir merkezinin 1,7 km kuzeybatısı Westend-Süd bölgesinde bulunan bina, 28.02.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiş olup, halen Ziraat Bank International A.G. tarafından Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmaktadır.

Kurulun muadili olan kurumlar listesinde yer alan uluslararası otorite tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 15.01.2024 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri (11.200.000,-EUR) 364.827.680,- TL'dir.

Adres: Myliusstraße 14 Frankfurt/Almanya



Bahçekapı Binası

İstanbul'un tarihi merkezi Fatih'te, turistik ve ticari yönden son derece hareketli bir bölgede konumlanan Bahçekapı Binası, 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmak üzere 2026 yılına kadar Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Açı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 259.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Hobyar Mah. Şeyhülislam Hayriefendi Cad. No: 12 Eminönü Fatih/İstanbul

PORTFÖYDEKİ İLK 10 GAYRİMENKUL



Beyazıt Binası

İstanbul Fatih'in iş merkezi ve ofis olarak en çok tercih edilen bölgesinde yer alan ve İstanbul Üniversitesi Beyazıt Kampüsü'nün tam karşısında bulunan bina, 10.11.2016'da aynı sermaye olarak portföye dâhil edilmiştir. Bina, Ziraat Bankası A.Ş. ve Demsa Holding'e kiralanmış olup, sözleşme bitim tarihleri sırasıyla 2026 ve 2030'dur.

Açı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 240.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Mimar Hayrettin Mah. Yeniçeriler Cad. No: 53 ve Sinekli Medrese Sk. No: 2 Fatih/İstanbul



Şanlıurfa Otel Binası

Şanlıurfa'nın merkezinde, yüzölçümü 2.040,72 m² olan arsa üzerinde, şehir ve dağ manzarasına sahip 147 odası ve 294 yatak kapasitesi yanı sıra toplantı salonlarıyla hizmet veren Otel Binası, 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. 01.01.2021 tarihinden itibaren 15 yıl süreyle DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Açı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 237.500.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Atatürk Mah. Meteoroloji Cad. No: 19 Haliliye/Şanlıurfa



Cağaloğlu Tarihi Otel Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, yüzölçümü 996,95 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Avlu bölümünde Arkeoloji Müzesi denetiminde yapılan kazı işlemlerinde farklı dönemlere ait mahzen ve sarnıç kalıntıları bulunan tarihi eser tescilli bina, otel ve iş yeri olarak kullanılmak üzere 2037 yılına kadar Reha Turizm Otelcilik Ltd. Şti.'ye kiralanmıştır.

Denge Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.12.2023 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 224.500.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Alemdar Mah. Kazım İsmail Gürkan Cad. No: 30 Fatih/İstanbul

PROJELERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Proje Adı	Şehir	Niteliği	Proje Alanı (m ²)	Proje Süresi	2023 Yıl Sonu Tamamlanma Oranı	Planlanan Bitiş Yılı	2023 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
Bayraklı	İzmir	Karma Proje	302.386	Projelendirme Aşamasında	%0	-	1.592	%4,25
Karaköy	İstanbul	Ofis	3.965	730 Gün	%15	2024	535	%1,43
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	Otel	25.164	Planlama Aşamasında	%0	-	338	%0,90
Erenköy	İstanbul	Konut ve İş Yeri	9.978	780 Gün	%66	2024	332	%0,89
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	Konut	67.827	Planlama Aşamasında	%0	-	287	%0,77
İskenderun	Hatay	Konut	25.195	Projelendirme Aşamasında	%0	2025	255	%0,68
Altunizade	İstanbul	Konut	4.681	480 Gün	%87	2024	245	%0,65
Göktürk	İstanbul	Villa ve Konut	3.702	606 Gün	%55	2024	155	%0,41
Göztepe	İstanbul	Konaklama	4.224	540 Gün	%0	2025	124	%0,33
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	Konut	22.552	Projelendirme Aşamasında	%0	2025	121	%0,32
Kadıköy-Osmanağa	İstanbul	Otel ve İş Yeri	2.246	270 Gün	%0	2024	110	%0,29
Bodrum	Muğla	Ofis ve İş Yeri	881	Planlama Aşamasında	%0	-	91	%0,24
Fethiye	Muğla	Otel ve İş Yeri	2.222	270 Gün	%30	2024	77	%0,20
Gaziosmanpaşa	İstanbul	Ofis ve İş Yeri	1.216	450 Gün	%50	2024	67	%0,18
Süleymanpaşa	Tekirdağ	Otel ve İş Yeri	11.900	Projelendirme Aşamasında	%0	2025	62	%0,16
Sanayi Çarşısı	Sivas	Konut ve İş Yeri	4.762	Projelendirme Aşamasında	%0	2025	60	%0,16
Malatya	Malatya	Konut ve İş Yeri	30.950	325 Gün	%0	2025	56	%0,15
Bayrampaşa	İstanbul	Ofis ve İş Yeri	2.718	540 Gün	%0	2025	55	%0,15
Kordon-Konak	İzmir	Ofis ve İş Yeri	1.609	480 Gün	%28	2024	44	%0,12
Seyhan	Adana	Konut ve İş Yeri	3.015	Projelendirme Aşamasında	%0	2025	35	%0,09
Emirdağ	Afyonkarahisar	Konut ve İş Yeri	2.737	540 Gün	%0	2025	16	%0,04
Karacabey	Bursa	Konut ve İş Yeri	1.539	540 Gün	%7	2025	9	%0,02
Toplam			535.469				4.665	%12,45

PROJELERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR



Bayraklı Projesi

10 Temmuz 2020 tarihinde Ziraat GYO portföyüne dâhil edilen Bayraklı arsaları üzerinde geliştirilecek karma proje İFM Ziraat Kuleleri projesinden sonra Şirketin en büyük projesidir.

Yaklaşık 300 bin m² inşaat alanında ofis, homeofis, konut ve ticari nitelikli olmak üzere toplam 998 adet bağımsız bölümden oluşacak Bayraklı Projesi'ne ilişkin 10.10.2022 tarihinde Şirketimiz ile Enis Öncüoğlu Tasarım ve Danışmanlık Hiz. Ltd. Şti. arasında proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Projede 9-11-13-15-11 katlı olmak üzere 5 adet konut bloğu, 36 katlı 1 adet rezidans bloğu, 28 katlı 1 adet hibrit (home ofis) blok ve 15 katlı 1 adet ofis binası ile 2 katlı bazadan oluşan ticari üniteler yer alacaktır.

Bayraklı Belediyesi'nden kitle tasdiki alınması sonrasında, 21.01.2024 tarihinde zemin etüdü çalışmalarına başlanmıştır. Zemin etüdü kapsamında; sondaj çalışmaları, arazi deneyleri ve ölçümleri, laboratuvar deneyleri, jeofizik saha çalışmaları ile rapor hazırlanmaktadır.



Karaköy Projesi

Wiener Bankverein'in 1908 yılındaki proje yarışmasını kazanan Alexander Von Neumann ve Ernest Gotthily ortaklığınca projelendirilen tarihi bina, 1944 yılında Ziraat Bankası tarafından satın alınmıştır.

Yüzölçümü 623,5 m² olan deniz kıyısındaki arsa üzerinde bulunan Karaköy Binası, 8 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermaye yoluyla Ziraat GYO portföyüne dâhil edilmiştir. Sembol binanın zemin ve bina güçlendirmesi ile genel restorasyonu 3.965 m² inşaat alanı üzerinde devam etmektedir.

Tarihi binada cephe tamamen askıya alınmış, yapı sağlığı izleme sisteminin kurulumu gerçekleştirilerek cephe uygulamasına geçilmiştir. Tarihi binanın 1. etabının temel betonu, bodrum kat kolon perde imalatları ve çelik kolonların yerleşim imalatları tamamlanarak döşeme trapezleri yerleştirilmiştir.

2. etabın temel kazı işlerine başlanılmıştır. 1. etabın taşıyıcı sistemi tamamlanıp cephe ile montajının gerçekleştirilmesinden sonra 2. etabın yıkım işlerine başlanmıştır. Projenin 2024 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir.



Erenköy Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, yüzölçümü 2.186,98 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 26 Nisan 2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılarak yerine yaklaşık 2.200 m²lik geniş bir alana kurulu lüks ve konforu bir araya getiren konut projesi geliştirilmiştir. Kaya zemin üzerinde zemin+14 kat olarak tasarlanan projede, farklılaşan daire tipleriyle toplamda 45 adet konut ve 3 adet dükkân bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin 2024 yılının ikinci çeyreği sonunda satışa sunulması planlanmaktadır.



Sultanbeyli-Battalgazi Projesi

17.08.2023 tarihinde satın alınan 14.241,06 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, farklılaşan daire tipleriyle toplam 284 bağımsız bölümden oluşan konut projesinin hayata geçirilmesi planlanmıştır. Belediye avan proje onayı alınmış olup, uygulama projeleri onay aşamasındadır.



Göztepe Projesi

10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilen taşınmaz üzerinde konaklama projesi geliştirilmesi planlanmıştır. Proje, bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşmaktadır. Temel betonarme imalatları tamamlanmış, bodrum kat perde ve kolon betonarme imalatları devam etmektedir. İş bitim tarihi 14.04.2025 olarak belirlenmiştir.

ARSALAR

	Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2023 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
1	Levent	İstanbul	6.298	1.543	%4,1
2	Bayraklı	İzmir	924	68	%0,2
	TOPLAM		7.222	1.611	%4,3

Levent Arsası

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parselde kayıtlı, yüzölçümü 6.298 m² olan gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

SATIŞTAKİ GAYRİMENKULLER



Kahramanmaraş Ofis Projesi

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 4 ada, 1 parselde kayıtlı, yüzölçümü 699,67 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 10.04.2018 tarihinde proje geliştirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina yıktırılmış ve 2 bodrum, zemin, asma ve 4 normal kat olarak planlanan toplam 3.075 m² alanlı bina inşa edilmiştir. Bodrum katlar kullanıcı ortak hacimleri, zemin, asma ve birinci katlar Ziraat Bankası Şubesi, diğer katlarda yer alan 12 bağımsız bölüm ise ofis olarak projelendirilmiş olup, inşaat 26.04.2021 tarihinde tamamlanmıştır. **6 Şubat'ta yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremlerde binamız herhangi bir hasar almamış ve o bölgede ayakta kalan nadir binalardan olmuştur.**

12 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm Ekim 2021'de satışa sunulmuştur. 2023 yıl sonu itibarıyla 10 adet ofisin satışı tamamlanmış olup, 2 adet ofisin satış süreci devam etmektedir.



Binamız depremde hasar almamıştır.



Manisa-Saruhanlı Projesi

Şirketimizin gayrimenkul portföyüne 12.10.2021 tarihinde dâhil edilen Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi adresinde yer alan, tapunun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen dükkân ve konut projesinde bulunan ve inşaatı 2023 yılı içerisinde tamamlanan mesken niteliğindeki 16 bağımsız bölüm, “Yeni Evim” kampanyası dâhilinde 17.01.2023 tarihinde ön satışa sunulmuştur. Bu kapsamda; 12 adedi 2023 yılında, 1 adedi 2024 yılında olmak üzere toplam 13 bağımsız bölümün satışı tamamlanmış olup, 3 adet bağımsız bölüme ilişkin satış süreci devam etmektedir.

2023 yılında portföy yönetim çalışmaları kapsamında...

Ziraat GYO, benimsemiş olduğu dinamik portföy yönetimi stratejisi kapsamında ve geliştirme aşamasında bulunduğu projelerinin ihtiyaçlarına uygun olarak varlıklarının bir bölümünün satışını gerçekleştirmiş, eş anlı olarak yeni projelere yönelik gayrimenkul alımları gerçekleştirmiştir.

2023 YILI GAYRİMENKUL ALIMLARI*

Ziraat GYO'nun yatırım ve büyüme stratejisi çerçevesinde; **İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi**, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı, yüzölçümü 14.241,06 m² olan arsa nitelikli taşınmaz, konut projesi geliştirilmek üzere 17.08.2023 tarihinde satın alınmıştır.

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada, 28 parselde kayıtlı, yüzölçümü 5.292,87 m² olan arsa nitelikli taşınmaz, konut projesi geliştirilmek üzere 17.08.2023 tarihinde satın alınmıştır.



Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, Şaraphane Caddesi'nde yer alan, tapunun 969 ada, 12 ve 13 no'lu parsellerinde kayıtlı taşınmazlar 24.02.2023 tarihinde; 110 no'lu parselinde kayıtlı taşınmaz ise 10.03.2023 tarihinde satın alınmıştır. Toplam 3.461,25 m² yüzölçüme sahip arsa üzerinde otel ve iş yeri projesi geliştirilmektedir.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, 1946 ada, 15 no'lu parselde kayıtlı 195,38 m² yüzölçüme sahip arsa nitelikli taşınmaz, üzerinde banka şubesi ve ofis projesi geliştirmek amacıyla 15.02.2023 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmıştır. Aynı ada, 3 no'lu parselde kayıtlı banka şubesi olarak kullanılan 498 m² yüzölçüme sahip bina, yine Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmış olup; söz konusu taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir.

Sivas İli, Merkez İlçesi, Pulur Mahallesi'nde yer alan, tapunun 6059 ada, 1 parselinde kayıtlı 1.233,46 m² yüzölçüme sahip gayrimenkul, 06.07.2023 tarihinde iş yeri ve konut projesi geliştirilmek üzere satın alınmıştır.

Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi'nde yer alan, tapunun 89 ada, 1 parselinde kayıtlı olan ve riskli yapı olduğu ifade edilen taşınmaz üzerindeki bina 31.01.2023 tarihinde yıkılmak suretiyle yerine banka şubesi ve konut projesi geliştirilmek üzere Ziraat Bankası A.Ş.'den satın alınmıştır.

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, tapunun 206 ada, 16 no'lu parselinde kayıtlı taşınmaz 12.05.2023 tarihinde konut ve iş yeri olarak projelendirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir.

Malatya İli, Battalgazi İlçesi, Çamurlu Mahallesi'nde bulunan, tapunun 1021 parselinde kayıtlı, 19.242,23 m² yüzölçümlü arsa, konut projesi geliştirmek üzere 19.10.2023 tarihinde satın alınmıştır.

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi'nde bulunan, tapunun 2640 ada 5 parselinde kayıtlı 10.500 m² yüzölçümlü arsa, 06.11.2023 tarihinde konut projesi geliştirilmek üzere satın alınmıştır.

2023 YILI GAYRİMENKUL SATIŞLARI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi'nde yer alan, 40015 ada 1 parselde kayıtlı (16.560/500.000 Hisse) yüzölçümü 165,6 m² olan, 40021 ada 1 parselde kayıtlı (168.235/877.646 Hisse) yüzölçümü 1.682,35 m² olan ve 40022 ada 1 ile 2 parselde kayıtlı yüzölçümü 42.069,51 m² olan, toplam 2.200.100.000,-TL ekspertiz değerindeki arsa nitelikli taşınmazların %50 hissesi, Yönetim Kurulumuzun kararı doğrultusunda 29.05.2023 tarihinde 1.112.500.000,-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na satılmıştır.

Next Level Alışveriş Merkezi, Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda düzenlenen fiziki ihale sonucunda, taşınmazın ekspertiz değeri üzerinde, KDV dâhil 1.413.912.675 TL bedel ile satılmıştır.

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi adresinde yer alan, tapunun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen dükkân ve konut projesinde bulunan mesken niteliğindeki 16 bağımsız bölüm, “Yeni Evim” kampanyası dâhilinde 17.01.2023 tarih ve 137/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ön satışa sunulmuştur. Bu kapsamda; 12 adedi 2023 yılında, 1 adedi 2024 yılında olmak üzere toplam 13 bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.



Ziraat GYO 2023 yılında bir iştirak satışı gerçekleştirmiştir.

Ziraat GYO'nun müşterek yönetime tabi ortaklığı Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin 32.000.000,-TL tutarındaki ödenmiş sermayesinde Şirketin sahip olduğu %50 oranındaki 16.000.000 adet pay, 31.10.2019 tarihli “Hisse Devir Sözleşmesi” ve Ek Protokoller ile belirlenen “Geri Alım Hakkı” şartları doğrultusunda, devir tarihi itibarıyla hesaplanan 245.886.216,-TL bedel üzerinden 03.04.2023 tarihi itibarıyla Kurmel Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.

*Söz konusu taşınmazlara ilişkin geliştirilen projelere ait bilgiler bir önceki bölümde yer almaktadır.

DİĞER GELİŞMELERDEN...

Ziraat GYO portföyünde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nde yer alan Kule-1'in tamamının T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye 5 yıl süreyle aylık 42,8 milyon TL (KDV hariç) bedel üzerinden kiralanmasına ilişkin sözleşme 4 Nisan 2023 tarihinde imzalanmıştır.

Ziraat GYO'nun, takiben Ziraat Bankası ile diğer kamu bankaları birimlerinin kademeli olarak taşınmaları ile İstanbul Finans Merkezi bankalar etabında hayat başlamıştır. 17 Nisan 2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabı resmi olarak hizmete açılmıştır. Mayıs ayı sonunda Ziraat Kule-1'e taşınma tümüyle tamamlanmıştır.

İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nde yer alan Kule-2'nin 27-39 arasındaki ofis katlarının Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye shell&core (ileri kaba) olarak 5 yıl süreyle aylık 10,7 milyon TL (KDV hariç) kira bedeli üzerinden kiralanmasına ve söz konusu katların ince işlerinin bitirilerek taşınmazın kullanıma başlandığı tarihin kira başlangıcı olarak kabul edilmesine ilişkin kira sözleşmesi 11 Nisan 2023 tarihinde imzalanmıştır.

Ziraat GYO'nun Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No: 4, Kadıköy İstanbul olan merkez adresi Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No: 44/A, Ümraniye İstanbul olarak değişmiştir. Adres değişikliği 25 Nisan 2023 tarih ve 10818 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan olmuştur.

DİJİTALLEŞMEDE YENİ BİR ADIM: PROPART

Ziraat GYO; portföyündeki büyümeye paralel olarak Propart ismiyle yeni bir gayrimenkul yazılım çalışması başlatmıştır.

Şirketin gayrimenkul portföyüne ait verilerin (değerleme raporları, kiracı ve kira bilgileri, gayrimenkule ait diğer bilgi ve belgeler, proje detayları ve belgeleri, vb.) sistemsal takibi, veri değişikliklerinin izlenebilmesi, mevcut duruma ait raporlamalar ile ileriye dönük analizler yapılabilmesine imkân verecek veri yönetimi platformu üzerindeki çalışmalar bir çözüm ortağı ile yürütülmüştür.

Proje 2024 yılının ilk çeyreğinde tamamlanarak uygulamaya alınmıştır.

ZİRAAT GYO HİSSESİ HAKKINDA

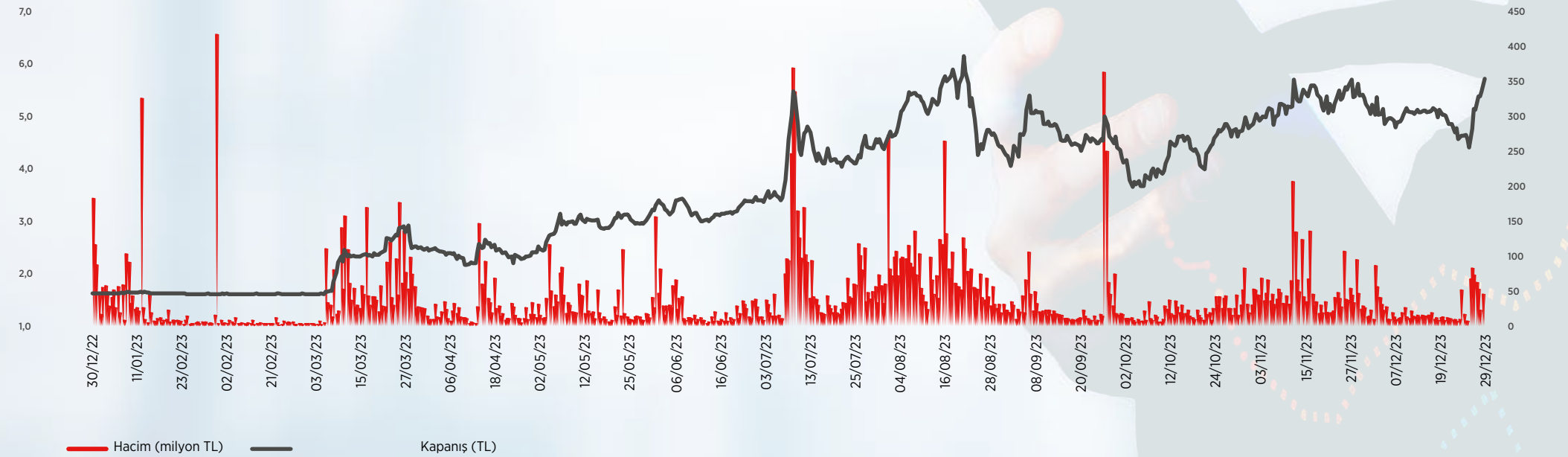
31.12.2023 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 5,67 olup, 2023 hesap dönemi içinde görülen en düşük kapanış değeri 3,62; en yüksek kapanış değeri ise 6,10 olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2023 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 5,67 olup, 2023 hesap dönemi içinde görülen en düşük kapanış değeri 3,62; en yüksek kapanış değeri ise 6,10 olarak gerçekleşmiştir. Ziraat GYO, 2023 yıl sonu itibarıyla 26,6 milyar TL piyasa değeri ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %8'ini temsil etmektedir.

Piyasa Değeri

26,6 milyar TL

ZİRAAT GYO HİSSE GRAFİĞİ



ZİRAAT GYO SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMI

Her geçen gün etkisi daha fazla hissedilen küresel iklim krizi, doğal kaynakların hızla kirletilmesi ve tüketilmesi, eşitsizlik, refah dağılımındaki dengesizlik ve yoksulluk, toplumsal cinsiyet eşitsizliği gibi gezegenimizdeki yaşamın sürdürülebilirliğini pek çok açıdan tehdit eden sorunlar yeni bir düzen ve çözüm arayışını kaçınılmaz kılmaktadır.

Dış ortamdaki değişimleri proaktif olarak izleyerek faaliyetlerini şekillendiren Ziraat GYO, sürdürülebilirliği bir tercihten öte bir gereklilik olarak kabul etmekte ve bu bağlamdaki performansını geliştirmeyi hedeflemektedir.

Ziraat GYO'nun Sürdürülebilirlik Politikası
Şirketin sürdürülebilirliğe bakışı ve içselleştirmesi hakkındaki çerçeveyi sunmaktadır.

YAPILANMA



%31,3

KADIN ÇALIŞAN ORANI

Ziraat GYO çalışanları ile büyümeye ve gelişmeye olduğu kadar, insanı odağında tutan çalışma koşullarının vazgeçilmezliğine de inanmaktadır.

Ziraat GYO'da sürdürülebilirlik uygulamaları Genel Müdür'ün liderliğinde yürütülmektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunarak koordinasyonu sağlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir.

Günlük iş döngüsünde sürdürülebilirlik çalışmaları Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi Sayın Pelin KILIÇ, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) ile Sürdürülebilir Eğitim Gelişim ve Mükemmellik Derneği (SEGM) tarafından düzenlenen 5 modül ve 66 saatten oluşan "Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifika Programı"na katılarak, Ocak 2023 itibarıyla "Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifikası"nı almıştır.

Ziraat GYO, 2023 yılı boyunca gerek iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında çevresel ayak izini düşürmek, gerekse çalışanlarına daha iyi bir iş ortamı sunarak faaliyetlerini toplum ve çevre açısından sürdürülebilir bir şekilde büyütmek ve dolayısıyla tüm paydaşlar için değer oluşturmak adına aktif bir şekilde çalışmalarını sürdürmüştür.

Ziraat GYO çalışanları ile büyümeye ve gelişmeye olduğu kadar, insanı odağında tutan çalışma koşullarının vazgeçilmezliğine de inanmaktadır.

Şirket en değerli varlığı olarak tanımladığı insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanıyarak; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile tüm personele eşit fırsat ve haklar sunmaktadır.

Raporlama döneminde toplam personel içindeki kadın çalışan oranı %31,3 olurken, üst düzey ve orta kademe yönetici pozisyonundaki kadın çalışan oranı %36,4'tür.

PROJELERDE ÖNE ÇIKAN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYGULAMALARINDAN SATIR BAŞLARI



CTBUH'den Mükemmellik Ödülü

İFM Ziraat Kuleleri Projesi; mimari tasarım ve yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, daha sürdürülebilir ve sağlıklı şehirler oluşturma konusunda kâr amacı gütmeyen çalışan küresel bir kuruluş olan Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH)'nin 2023 Mükemmellik Ödülü programı kapsamında "İnşaatta Mükemmeliyet" ödülüne layık görülmüştür.

Ziraat Kuleleri, dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Platinum Sertifikası alan, İFM yerleşkesi içindeki ilk ve tek yeşil bina olmuştur.

LEED Platinum Sertifikası

Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik (LEED) sertifika programının en üst derecesi sayılan LEED Platinum Sertifikası; çevresel sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği konularında dünya genelinde tanınmış ve kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olan Amerikan Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından enerji verimliliği, su tasarrufu, çevresel etki azaltma ve sağlık standartları gibi değerlendirme kriterlerinde en yüksek seviyede başarıyı elde etmiş olan projelere verilmektedir.

Ziraat Kuleleri, dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Platinum Sertifikası alan, İFM yerleşkesi içindeki ilk ve tek yeşil bina olmuştur.

Projede, LEED Platinum Sertifikası gereklilikleri tasarım ve inşaat süreci boyunca titizlikle ön planda tutulmuş, kullanılan tüm malzeme, ekipman, makine grupları, elektro-mekanik sistemler enerji verimliliği ve çevresel etkiler göz önünde bulundurularak tasarlanmış ve uygulanmıştır.

Ziraat GYO'nun sürdürülebilir inşaat uygulamalarına verdiği önem, LEED Platinum Sertifikası ile uluslararası ölçekte tescillenmiştir.



İFM Ziraat Kuleleri

İnşaat atıklarının bertarafı...

İnşaat faaliyetleri süresince, inşaat atıkları geri dönüşüm tesislerine gönderilmiş ve aylık periyotlarla takip edilmiştir. Projenin işletmesi esnasında geri dönüştürülebilir katı atıkların ayrı toplanmasına yönelik atık toplama alanları ve katı atık geçici depolama alanı, tasarıma entegre edilmiştir.

Peyzaj ve bahçe sulaması...

Kulelerin peyzajında yerel ve uyum göstermiş bitkiler kullanılarak tür çeşitliliği sağlanmıştır. Kültür çimi kullanılmamasına dikkat edilmiştir. Verimli sulama sisteminin seçilmesi ile su kullanımının azaltılması hedeflenmiş, bina soğutma sistemlerindeki yoğuşma suyu bahçe sulamasına yönlendirilmiştir.

Ziraat Kuleleri'nde gri suyun yeniden kullanımını sağlayan dönüştürme tesisi bulunmaktadır. Gri su dönüşüm sistemi, yerleşkenin şebeke suyuna duyduğu ihtiyacı büyük ölçüde azaltmaktadır.



PROJELERDE ÖNE ÇIKAN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYGULAMALARINDAN SATIR BAŞLARI

Hem İstanbul iklim şartları hem de bina geometrisi genel olarak değerlendirildiğinde Kule katları ve Podyum atrium bölgesi gibi çok fazla cam yüzeye sahip alanlarda 500 W/m² üzerine çıkan güneş radyasyonu söz konusu olup kontrolü önem arz etmektedir.



Isıl performans...

Bina yapı bileşenlerinin ısıl performansı, verimli mekanik ekipmanlarının seçimi ve aydınlatma verimliliği ASHRAE 90.1 2007 standardına göre ve referans binaya kıyasla enerji verimliliği sağlama hedefiyle tasarlanmıştır. Kulelerin içinde yer alan ve yüksek enerji harcayan ana sistemler ayrı sayaçlarla izlenerek enerji harcamaları takip edilebilmektedir.

Mekanik havalandırma sistemlerinin enerji tüketiminin azaltılması amacıyla, %100 taze havalı klima santralleri higroskopik rotorlu ısı geri kazanımı üniteleri dâhil olarak projelendirilmiştir. Bu yolla dışarı atılan egzoz havasının enerjisinden yararlanılarak taze havanın sıcaklığı kışın artırılarak, yazın ise düşürülerek enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Kazan verimliliğinin artırılması için brülörlerde elektronik yakma yönetim sistemlerinin kullanımına gidilmiş, tüm yanma kademelerinde tam yanma ve süreklilik sağlanarak kazan kaynaklı sera gazı emisyonlarının azaltılması hedeflenmiştir.

Güneş radyasyonunun kontrolü...

Hem İstanbul iklim şartları hem de bina geometrisi genel olarak değerlendirildiğinde Kule katları ve Podyum atrium bölgesi gibi çok fazla cam yüzeye sahip alanlarda 500 W/m²'nin üzerine çıkan güneş radyasyonu söz konusu olup kontrolü önem arz etmektedir. Cam seçiminde bu detay dikkate alınarak soğutma yükleri optimize edilmeye çalışılmıştır.

Güneş kırıcılar ve binanın yansıtabilirliğini düşürecek geniş çaplı yeşil çatı uygulaması mevcut mimari tasarımın temel unsurlarındandır. Böylelikle optimum görsel ve estetik konfor gereksinimleri sağlanırken enerji tüketimini minimize eden cephe çözümlerinin uygulanması amaçlanmıştır.

İSG'nin uygulamalarının kilit önemi...

İnşaat sektörü; iş kazalarının ve buna bağlı ölümlerin ve yaralanmaların sıklıkla yaşandığı bir sektördür.

Bu riskler dikkate alınarak çalışanların iş sağlığı ve güvenliği (İSG) ile ilgili yasal hak ve sorumlulukları konusunda bilgilendirilmesi, maruz kalabilecekleri mesleki riskler ile bu risklere karşı almaları gereken tedbirlerin benimsetilmesi ve son tahlilde öğretmek ve İSG bilincinin oluşturularak iş ortamına uygun davranışların kazandırılması amacıyla 19.000 kişiye işe giriş seviyesi İSG eğitimi sunulmuştur.

Şantiyede 90 İSG profesyoneli görev almaktadır. İşyerinde sağlıklı ve güvenli çalışma ortamını sağlamak, iş kazası ve meslek hastalıklarını önlemek, çalışanlara ilk yardım ve acil müdahale ile tüm önleyici ve koruyucu sağlık ve güvenlik hizmetlerini vermek amacıyla Ziraat Kulelerinde 4 iş yeri hekimi ve 2 sağlık memuru ile hizmet sunan bir revir mevcuttur. Yerleşkede ayrıca 7/24 ambulans bulundurulmaktadır.

Ziraat İşletme Yönetimi, Türkiye genelinde şarj ağı işletmeciliği faaliyeti yürütmek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan (EPDK) şarj hizmet lisansı almıştır.



Elektrikli Araç Şarj İstasyonu

Ziraat GYO'nun iştiraki Ziraat İşletme Yönetimi, öncelikle Ziraat Finans Grubu bünyesinde hizmet sunmak üzere, Türkiye genelinde şarj ağı işletmeciliği faaliyeti yürütmek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan (EPDK) şarj hizmet lisansı almıştır.

Halihazırda İFM bünyesinde Şirketin 52 adet standart şarj istasyonu hizmet sunmakta olup, ek olarak 56 adet hızlı şarj istasyonunun alt yapısı kurulmuştur. Ayrıca, İFM Ziraat Kulelerine ilave olarak Ankara Ulus ve Varlık, İstanbul Balmumcu, İzmir Çınarlı lokasyonlarında da şarj istasyonları kurulumu tamamlanmıştır.

Suyun sorumlu ve verimli kullanımı atık suların yönetimi ve verimli kullanım standartlarına uyumu gibi konularda yapılan çalışma ve denetimler



Ziraat GYO'nun Göztepe Konaklama Projesinde, EPA (ABD Çevre Koruma Kurumu) standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılması ile kullanıcı konforundan ödün vermeden su verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Seçilen su armatürleri ve gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamada değerlendirilmesi planlanmaktadır. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi kullanılmamıştır, bunun yerine az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.



Altunizade ve Erenköy Konut Projelerinde de EPA standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılmıştır. Altunizade projesinde ayrıca yağmur suyu hasadı ve gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamasında değerlendirilmesi hedeflenmektedir. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi kullanılmamış; az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.

PROJELERDE ÖNE ÇIKAN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYGULAMALARINDAN SATIR BAŞLARI

İFM Ziraat Kuleleri'nin cephe ve peyzaj aydınlatmalarının maksimum verimde çalışması için sabit bir zaman programı yerine astronomik zaman programına göre devreye girmesi ve devreden çıkması için gerekli programlamalar yapılmıştır.

Doğrudan ve Dolaylı Enerji Tüketiminde Sağlanan İyileştirmeler

İFM Ziraat Kuleleri'nin kesintisiz güç kaynağı sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Bina için planlanan sistemin verim değeri %92,4 iken, yapılan iyileştirmeler ile cihazlar %95,4 verimli ürünler ile güncellenmiştir. Daha yüksek verimde çalışan kesintisiz güç kaynağı cihazı daha az enerji harcamakta ve enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Kulelerde tesis edilen aydınlatma sisteminde de iyileştirmeler yapılmıştır. Otopark alanlarında floresan tipinde ve 49 Watt gücünde planlanan aydınlatma armatürleri daha yüksek verimli ve daha az enerji tüketen LED tipinde ve 42 watt gücündeki LED aydınlatma armatürleri ile güncellenmiştir.

Binada tesis edilen aydınlatma otomasyonu sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Cephe ve peyzaj aydınlatmalarının maksimum verimde çalışması için sabit bir zaman programı yerine astronomik zaman programına göre devreye girmesi ve devreden çıkması için gerekli programlamalar yapılmıştır. Anahtar ile kontrol edilen mahal aydınlatmaları, yanlışlıkla açık bırakılma ihtimaline karşı, merkezi olarak her gün saat 00.00'da kapatılacak şekilde gerekli programlamalar yapılmıştır.



Soğutma Sistemi

Soğutma sistemi bina genelinde 10,7 MVA kapasiteye sahiptir. Soğutma sisteminin ayrı takibi ile ilgili olarak bina genelinde kalorimetre imalatları yapılmıştır. Bu kalorimetreler soğutma sağlanan alanlardaki tüketimin mahal bazında takibine izin vermektedir.

Bina soğutma sistemi otomasyon üzerinden kontrol edilmekte olup, binanın verimli soğutulabilmesi için otomasyon sistemine bağlı tüm ekipmanlar soğutma ihtiyacına göre kapasitesini (pompa hızı, fan hızı vb.) otomatik olarak ayarlamaktadır. Sistem, gereksiz enerji kullanımının önüne geçilmesini sağlamaktadır.

Ara mevsim geçişlerinde daha düşük kapasiteli ancak daha verimli chiller grubu kullanılarak enerji verimi sağlanmaktadır.

Dış hava sıcaklığının izin vermesi durumunda dışarıdan alınan taze hava ile iç ortam soğutulurken enerji verimliliği sağlanmaktadır.

Aydınlatma ve Priz Altyapısı

Aydınlatma ve Priz Altyapısı yaklaşık olarak 13,9 MVA kapasiteye sahiptir. LEED kriterlerine uygun olarak tüm aydınlatma ekipmanları panolarda bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Kule-2 katlarının enerji tüketimleri bağımsız enerji analizörleri tarafından sayaçlandırılmaktadır.

Ziraat Finans Grubu dışı kiracılara İFM A.Ş. aracılığı ile kiralanacak Podyum Zemin ve Podyum 1. Kat mağaza alanları da bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır. Ziraat Finans Grubu kullanıcılarına hizmet veren ortak mutfak alanları bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Binadaki mekânların güç yoğunlukları ortalaması ASHRAE 90.1-2007 standardında tavsiye edilen güç yoğunluklarından en az %10 daha az olacak şekilde tasarlanmıştır.

Ofis alanlarında aydınlatma armatürleri varlık ve aydınlık seviyesi sensörüne bağlanmıştır. Ofisteki aydınlatma ofiste çalışan bulunup bulunmadığını sensör vasıtası ile algılamakta ve ofiste personel yoksa aydınlatmayı kapatmaktadır. Aynı sensör mesai saatlerinde dışarıdan alınan ışık seviyesini ölçmekte ve gereksiz enerji kullanımını engellemek için aydınlatma ekipmanlarının ışık şiddetini azaltmaktadır. Sistemin bu davranışı enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Ofis alanlarındaki bilgisayar, yazıcı, video konferans cihazı vb. ekipmanları UPS cihazları tarafından beslenmektedir. UPS cihazları üzerindeki yüke bağlı olarak ihtiyaç duyulmayan modülleri kapatarak enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Yatay ve Dikey Taşıma Sistemleri (Yürüyen Merdivenler ve Asansörler)

Yatay ve Dikey Taşıma Sistemleri bina genelinde 5,6 MVA kapasiteye sahiptir. Ünitelerin tümü kullanılmadığı durumlarda motor, ekran, aydınlatma vb. ekipmanları kapatarak enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Port Sistemine (Destination Control) sahip olan üniteler bir seferde maksimum sayıda yolcu minimum sürede taşıyacak şekilde yolcu kabul ettiğinden bu çalışma mantığı ile enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Belirli üniteler rejeneratif özelliğe sahip olup, üniteler düşük yük veya tam yük durumunda kuyudaki pozisyonuna bağlı olarak elektrik sistemine enerji vermekte, ünitelerin bu özelliği de enerji tasarrufu sağlamaktadır.

PROJELERDE ÖNE ÇIKAN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYGULAMALARINDAN SATIR BAŞLARI

Ziraat GYO, tüm projelerinde enerji verimliliği yüksek LED aydınlatma armatürleri ile tam yükte en az %87 verime sahip Led Aydınlatma Armatürü Sürücülerini kullanmaktadır.

Göztepe Konaklama Projesi enerji verimliliği çalışmaları kapsamında güneş enerjisinden sıcak su temini ve depolanması ile enerji tasarrufu hedeflenmektedir. 3 borulu VRF sistemi ile enerji tüketim değerlerinin minimize edilmesi planlanmakta olup taze hava santralinin ısı geri kazanım ünitesi ve C₂O sensörlü seçilmesi konuya verilen önemi göstermektedir. Projede referans binaya göre en az %25 enerji verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Böylece enerji giderlerinde maksimum tasarruf sağlanacaktır.

ASHRAE 90.1-2007 standardında belirtilen minimum verim değerlerinin üzerinde performansa sahip cihaz (klima santrali, 3 borulu VRF, Kazan, frekans konvertörlü hidrofor ve sirkülasyon pompaları vb.) seçimleri yapılmıştır. Projede ısı geri kazanım ünitesine sahip klima santrali kullanımı öngörülmüştür.

Tüm bu sistem tasarım ve ekipman seçimleri enerji verimliliğini direkt olarak etkilemekle birlikte sera gazı emisyonlarına (enerji/kaynak verimliliği) doğrudan ve pozitif yansımaktadır.

Projede enerji verimliliği yüksek LED aydınlatma armatürleri ve tam yükte en az %87 verime sahip led aydınlatma armatürü sürücülerini kullanılacaktır. Projede kullanılan jeneratör yüksek verimli alternatör ve motor grubuna sahip olup, en az %93 verime sahip alternatör kullanılacaktır.

Projenin kesintisiz güç kaynağı sistemleri yüksek verimli olarak tasarlanmış olup, modda en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri kullanılacaktır.

Ayrıca diğer tüm projelerimizde enerji verimliliği yüksek LED aydınlatma armatürleri ile tam yükte en az %87 verime sahip Led Aydınlatma Armatürü Sürücülerini kullanılmaktadır. Ortak

alanlardaki armatürler sensörlü tercih edilmiş, kullanım dışı kapalı konumda enerji tasarrufu hedeflenmiştir. Kesintisiz güç kaynağı sistemleri de yüksek verimli olarak tasarlanmış; on-line çift çevrimli teknolojisi ile en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri tercih edilmiştir.



İNSAN KAYNAKLARI

Ziraat GYO çalışanları arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içinde fiziksel, ruhsal ve duygusal anlamda zorlayıcı muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.

Ziraat GYO çalışanları ile büyüme ve gelişmenin yanı sıra insanı odağında tutan çalışma koşullarının önemine inanır.

Şirket en değerli varlığı olan insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanıyarak; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile tüm çalışanlarına eşit fırsatlar ve haklar sunmaktadır.

Ziraat GYO'nun insan kaynakları politikasının tespit ve uygulamasında;

- Şirketin kurumsal değerleri, misyonu, vizyonu ve stratejik hedefleri ile uyumlu insan kaynakları politikasını ve kültürünü oluşturan,
- İnsan kaynağının sürdürülebilir verimlilik, kârlılık ve müşteri odaklılık ilkelerine bağlı çalışmasını sağlayan,
- Çalışanların Şirkete bağlılığını artırmayı hedefleyen temel ilkeler esas alınır.

Deneyimsiz personel alımları, Ziraat Finans Grubu bünyesinde yapılan sınav ve mülakatlarla gerçekleştirilir. Görev pozisyonları; proje sayısına, iş yoğunluğuna, teknolojik imkânlar ve sektördeki gelişmelere göre güncellenir. Toplam çalışan sayısı, güncellenen görev pozisyon sayısına göre değişen dinamik bir yapıdadır.

Ziraat GYO'da çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır.

Ziraat GYO, çalışanlarıyla açık ve dürüst iletişim kurma anlayışını İnsan Kaynakları Yönetimi Politikasının temel olarak görmektedir.

Şirkette çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans kriterleri hususunda çalışanlar bilgilendirilir. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içinde fiziksel, ruhsal ve duygusal anlamda zorlayıcı muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanır.

Eğitim programları ile sağlanan gelişme

Ziraat GYO çalışanlarının bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.

2023 yılında tüm çalışanlara

- “Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörün Finansmanının Önlenmesi”,
- “Bilgi Güvenliği”,
- “Kişisel Verilerin Korunması Kanunu” ve
- “İş Sürekliliği ve Acil Durum Yönetim Sistemi”

konularında farkındalık eğitimleri verilmiştir.

Çalışanlar yıl içerisinde kendi alanlarına özgü konularda da teknik ve mesleki eğitimlere katılım sağlamışlardır. Bu kapsamda; personelin mesleki bilgi ve becerilerini geliştirerek iş kalitesi ve verimliliğinde artış sağlamak amacıyla, çalışanların görev yaptığı birimde gerekli olan lisansların (SPL düzey 1-2-3, SPL gayrimenkul değerlendirme lisansı vb.) alması konusunda destek verilerek, sınav ücretinin ve söz konusu lisansların yenilenmesine yönelik zorunlu eğitim katılım ücretleri ile Ziraat GYO teknik personelinin üyesi olduğu (Makine Mühendisleri Odası, İnşaat Mühendisleri Odası vb.) oda aidatları Şirket tarafından karşılanmaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI

Bunlara ek olarak; Ziraat Finans Grubu'nun e-egitim platformu, kendisini mesleki ya da kişisel olarak geliştirmek isteyen tüm çalışanlar için ilgi çekici birçok e-egitim, çeşitli sertifika programları, video, ses dosyası ve doküman sağlamakta olup, tüm çalışanların kullanımına açıktır.

2023 yıl sonu itibarıyla çalışan sayısı 40 olan Şirketin, kadın çalışan oranı %33 olurken, üst düzey ve orta kademe yönetici pozisyonundaki kadın çalışan oranı %36 seviyesindedir. 2023 yılında 2 kadın, 8 erkek olmak üzere 10 yeni çalışan Ziraat GYO bünyesine katılmış; raporlama döneminde 3 çalışan terfi etmiştir. Terfi eden çalışanların 1'i kadındır.

Yan haklarla desteklenen çalışan değer önerisi

Ziraat GYO çalışanlarına hayat sigortası ile grup sağlık sigortası yaptırılmaktadır. Çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda brüt maaşlarının belli bir oranına kadar işveren katkısı yapılmaktadır. Buna ek olarak; tüm çalışanların bireysel emeklilik hesaplarına sabit bir meblağ olmak üzere koşulsuz bireysel emeklilik ödemesi gerçekleştirilmektedir.

Personele günlük yemek ücreti ödemesinin yanı sıra ulaşım için servis imkânı sunulmaktadır.

Ziraat GYO, çalışanlarının 2-6 yaş arasındaki çocukları için belli bir tutara kadar kreş desteği de sağlamaktadır.

Milli Eğitim Bakanlığı'nca düzenlenen Liselere Geçiş Sistemi ve Ö.S.Y.M. tarafından düzenlenen Yükseköğretim Kurumları

sınavları sonucunda alınan puan ve yüzdelik dilim ile başarı sıralamasında ilk 1.000 içerisinde yer alan çalışan çocukları ile Federasyona bağlı olarak Türkiye, Avrupa ve Dünya şampiyonaları ile Olimpiyat Oyunlarında bireysel dallarda ilk 3 dereceye giren ve uluslararası sanat, bilim ve teknoloji gibi alanlarda ilk 3 dereceye giren personel çocuklarının elde edeceği başarıyı ödüllendirmek amacıyla çalışanlara "Aile Başarı Ödülü" ödemesi yapılır.



YILLIK FAALİYET RAPORU UYGUNLUK GÖRÜŞÜ



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 7 Mayıs 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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

YILLIK FAALİYET RAPORU UYGUNLUK GÖRÜŞÜ



b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

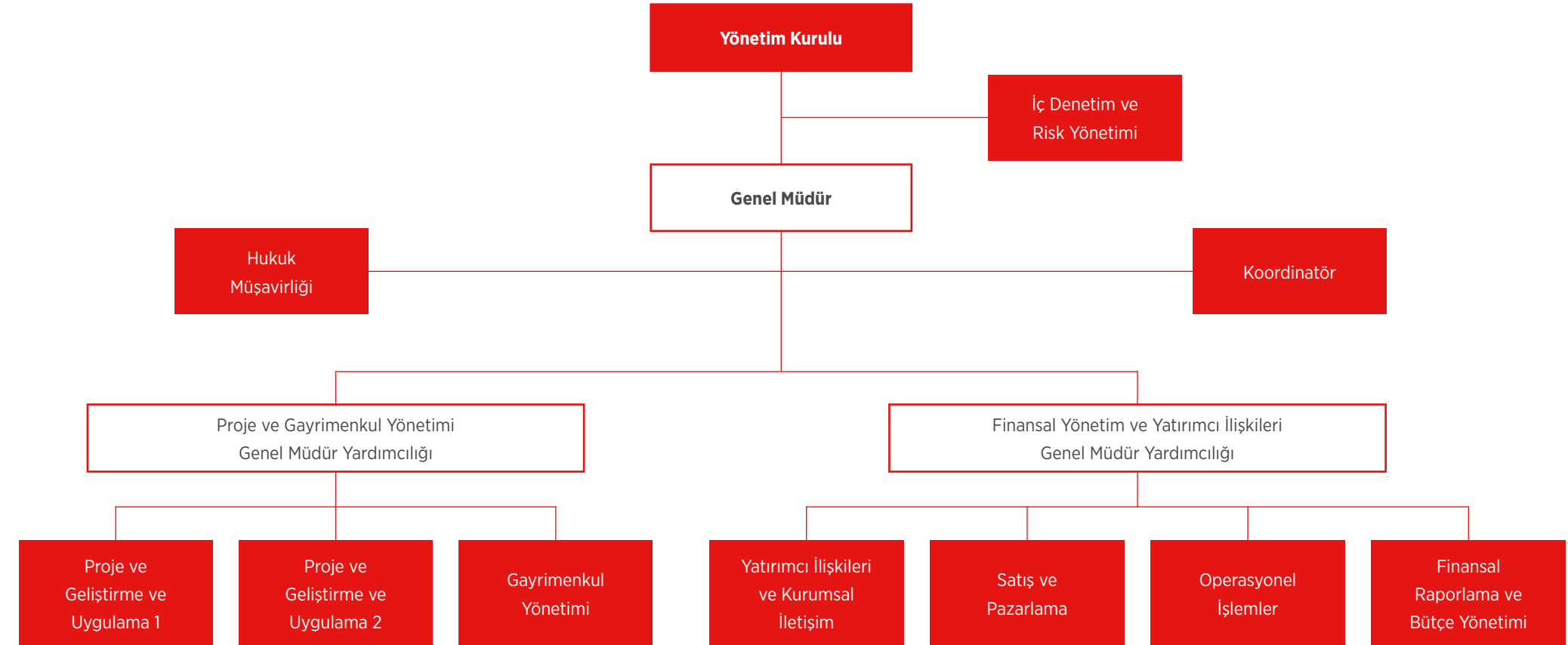
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 10 Mayıs 2024

KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

Organizasyon Şeması

Şirket organizasyon şeması, sahip olduğumuz portföy büyüklüğü, mevcut ve planlanan projelerin çeşitliliğine bağlı olarak ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda revize edilmektedir.



KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

ZİRAAT GYO YÖNETİM KURULU VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	12.05.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.04.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	16.04.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.05.2023	2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Genel Müdür	04.12.2019	Devam
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam
Atakan BEKTAŞ	Genel Müdür Yardımcısı	02.08.2023	Devam

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler

Adı Soyadı	Görevi	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	General Enerji - Koordinatör
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-

Dönem içindeki yönetim değişikliklerine ilişkin detaylar

Ziraat GYO'da 2023 yılında meydana gelen Yönetim Kurulu Üyesi ve Üst Düzey Yönetici değişiklikleri şöyledir.

- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Yunus SÖNMEZ 16 Mart 2023 tarihi itibarıyla istifa ederek görevinden ayrılmıştır. Boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2023 tarih ve E-12233903-110.07.07-37563 sayılı uygunluk yazısı çerçevesinde, Sn. Yüksel DEMİRCİ, kalan süreyi tamamlamak üzere, atanmış olup, söz konusu atama 16 Ağustos 2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunularak kabul edilmiştir. Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı Sn. Murat KARABAĞ, 2 Ağustos 2023 tarihinde Koordinatör olarak atanmış, yerine eş zamanlı olarak Sn. Atakan BEKTAŞ atanmıştır.

Raporlama Dönemindeki Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı

Ziraat GYO Esas Sözleşme'nin 15. maddesi gereği, Yönetim Kurulu 2023 yılı içerisinde 28 defa toplanmış ve 81 adet karar almıştır.

Elektronik Genel Kurul Toplantısı

6102 sayılı TTK'nın 1527. maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılım sağlanması, borsaya kote şirketler açısından zorunlu tutulmuştur. Bu kapsamda; Şirketimizin 2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 16 Ağustos 2023 Çarşamba günü saat 16.30'da İstanbul İFM Ziraat Kulelerinde bulunan Şirket merkezinde pay sahipleri, temsilciler, aracı kuruluşlar ve diğer paydaşlar tarafından bütün işlemlerin elektronik imzayla yapılabildiği EGKS aracılığıyla gerçekleştirilmiştir.

Toplantıya 4.599 milyon TL sermaye karşılığı %97,99 oranında katılım sağlanmıştır. Yıl içerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmamıştır.

Kâr Payı Dağıtımı

Ziraat GYO; 2021-2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun, bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Bu çerçevede; Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde hesaplanan 230.280.373,32 TL tutarındaki 2022 yılına ilişkin net dağıtılabilir dönem kârının %10'luk kısmı olan 23.028.037,33 TL, 27-29.09.2023 tarihlerinde Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak dağıtılmış olup, kalan tutar olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde, Ziraat GYO Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 13.375.999,-TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır.

KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

Ziraat GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2023 yılı Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Komiteler

Hem Türk Ticaret Kanunu hem de Kurulun olarak II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca; Ziraat GYO Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesi için Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Denetim Komitesi'nin tüm üyeleri bağımsız üyeler arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komitelerinin başkanlık görevleri de bağımsız üyelerce icra edilmektedir.

SPK tebliğleri doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi; Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yürütmektedir.

Denetim Komitesi

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

Komite 2023 hesap döneminde 4 defa toplanmıştır.

Raporlama Dönemi Komite üyeleri
Yüksel DEMİRCİ / Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Mustafa Hilmi ÇELİK / Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur.

Söz konusu Komite, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirketin pay sahipleriyle olan ilişkileri ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır.

Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir. Komite bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmekte ve rapora bağlayarak Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komite 2023 hesap döneminde 2 defa toplanmış, Yönetim Kurulu'na bilgilendirmede bulunmuştur.

Raporlama Dönemi Komite üyeleri
Mustafa Hilmi ÇELİK / Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Levent MARMARALI / Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
Pelin KILIÇ / Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Komite 2023 hesap döneminde 6 defa toplanmıştır.

Raporlama Dönemi Komite üyeleri
Yüksel DEMİRCİ / Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Levent MARMARALI / Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

Bağımsızlık Beyanı

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

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

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

Dönem İçindeki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Yunus SÖNMEZ

Yüksel DEMİRCİ

Mustafa Hilmi ÇELİK

DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	İSTANBUL AKSARAY BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
4	İSTANBUL KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	İSTANBUL MASLAK BİNALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	İSTANBUL MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	İSTANBUL BAĞÇEKAPI POSTANE CAD. BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
8	İSTANBUL CAĞALOĞLU BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
9	İSTANBUL BEYAZIT BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
10	İZMİR ALSANCAK BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
11	İSTANBUL ERENKÖY PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	İZMİR EFES BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
13	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
14	İZMİR KARABAĞLAR BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
15	ANKARA ÇANKAYA BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
16	FRANKFURT BİNASI	MBSN PARTNERSCHAFTS
17	MUĞLA BODRUM PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
18	ANKARA KIZILAY BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
19	İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
20	İSTANBUL GALATASARAY BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
21	İSTANBUL KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
22	ANTALYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
23	ERZURUM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	ANKARA CEBECİ BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	İSTANBUL ŞEHREMİNİ BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	İZMİR BORNOVA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
27	İZMİR ÇINARLI BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
28	İSTANBUL TÜNEL BİNASI	DENGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
29	İSTANBUL TAKSİM BİNASI	DENGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
30	İSTANBUL BAYRAMPAŞA PROJESİ	DENGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	ANKARA YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
32	ANKARA YENİŞEHİR BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	İSTANBUL GÖZTEPE PROJESİ	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	İSTANBUL LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
35	İSTANBUL KARAKÖY/PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	BAHÇEKAPI BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37	İSTANBUL ALTUNİZADE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
38	İSTANBUL CAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
39	KOCAELİ KARAMÜRSEL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	İZMİR BAYRAKLI PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
41	ANKARA OKUL BİNASI	MARKA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
42	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
43	KOCAELİ KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
44	İSTANBUL PIRLANTA SİTESİ (1 DÜKKÂN)	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
45	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGİÇ
46	MUĞLA FETHİYE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
47	MANİSA SARUHANLI PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
48	İZMİR KORDON KONAK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	İSTANBUL GÖKTÜRK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	İSTANBUL HERDEM SAĞLIKLI YAŞAM KÖYÜ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	ADANA SEYHAN ARSASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
52	AFYON EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
53	BURSA KARACABEY SAADET ARSASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	BURSA KARACABEY PROJESİ/RUNGUÇPAŞA ARSASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
55	İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
56	İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
57	HATAY İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
58	MALATYA BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
59	SİVAS SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
60	İSTANBUL SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
61	İSTANBUL SULTANBEYLİ MİMAR SİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
62	TEKİRDAĞ SÜLEYMANPAŞA ARSALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
63	İZMİR BAYRAKLI ARSALARI 40015/1-40021/1	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bağımsız Denetim Kuruluşu

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

Hukuki Danışmanlık

M&Birlik Hukuk Bürosu

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Kusenberg Kulaly Jacob Steuerberatungsgesellschaft

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.

Arema Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

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

Ziraat GYO ile aldığı anılan kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

ZİRAAT GYO’NUN BAĞLI ORTAKLIKLARI, İŞ ORTAKLIKLARI

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

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

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 22.06.2020 tarihinde 34.931.112 KM sermaye ile kurulmuş olup, ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek, gayrimenkullere yatırım yapmak ve mevcut gayrimenkullerini kiralamaktır. Ziraatbank BH d.d.’nin de kiracı olarak bulunduğu binanın kiralama ve işletme işlemlerini yürüten Ziraat GYO d.o.o Sarajevo’nun %100’ü Şirketimize aittir. 8 katında Ziraat Bank BH dd’nin 4 katında yerel firmaların kiracı olduğu Saraybosna Binası’nın kiralama ve işletme işlemlerini yürütmektedir.

TOO Ziraat GYO Kazakhstan

Kazakistan’da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen 24.01.2022 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız olarak kurulan şirketin sermayesi 4.371.770 KZT’dir. KZI Bank’a ait, 24.518 m² brüt kullanım alanına sahip ve toplam 15 kattan oluşan, bir bölümü Almaty Şubesi ve KZI Bank Genel Müdürlük hizmet alanı olarak kullanılması planlanan Plaza Binası, Ziraat GYO Kazakhstan koordinasyonunda tamamlanmıştır.

RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER

Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

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

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

İç Denetim ve Risk Yönetimi birimi çalışma esasları, görev tanımları, yetki ve sorumlulukları Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanan İç Denetim ve Risk Yönetimi Yönetmeliği ile belirlenmiştir. Birimin yıl içerisindeki faaliyetleri Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan “Yıllık Denetim Planı” doğrultusunda gerçekleştirilmektedir. Denetim Planı kapsamında yapılan çalışmalarda, belirlenen süreçlerin veya faaliyetlerin önemli bir hatayı içerip içermediği, kontrol noktalarının etkinliği hususlarında makul bir güvence verilmesi hedeflenmektedir. Denetimler sonucunda tespit edilen riskleri içeren denetim raporları Üst Yönetim’e ve Yönetim Kuruluna sunulmaktadır. Raporlanan tespit ve tavsiyeler üzerine yönetimin aldığı tedbirlerin yeterliliği ve etkinliği düzenli bulgu takibi ile değerlendirilmektedir. Tüm bu denetim faaliyetleri 2 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinden oluşan Denetim Komitesi’ne sunulmaktadır.

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU



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

1. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

2. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 378. Maddesi’nin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK’ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan “Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara” ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK’nın 3378. Maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

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

BJK Plaza, Süleyman Seba Caddesi No: 48 B Blok Kat: 9 Akaretler, Beşiktaş, 34357 İstanbul-Turkey

T: +90 212 326 6060, F: +90 212 326 6050, www.pwc.com.tr

Mersis Numaramız: 0-1460-0224-0500015



Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

4. Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde Şirket’in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu’na sunmuştur.

Sonuç

5. Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK’nın 378. Maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Mayıs 2024

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

BJK Plaza, Süleyman Seba Caddesi No: 48 B Blok Kat: 9 Akaretler, Beşiktaş, 34357 İstanbul-Turkey

T: +90 212 326 6060, F: +90 212 326 6050, www.pwc.com.tr

Mersis Numaramız: 0-1460-0224-0500015

Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonuç Bölümü

Şirketimizin, 2023 yılı içerisinde, hâkim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulumuz tarafından hazırlanan 2023 yılına ilişkin Bağlılık Raporu'nda Ziraat GYO, hâkim ortağı ve hâkim ortağın bağlı ortaklıkları ile yıl içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edimin sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya alınması gereken önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kâr Dağıtım Politikası

Ziraat GYO Yönetim Kurulu'nca belirlenen Kâr Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesinde erişime açıktır. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile düzenlenmiştir.

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

Kredi Derecelendirme Notları

Ziraat GYO 2023 yılında JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından değerlendirilerek ilk derecelendirme notunu almıştır. Derecelendirme süreci boyunca iletişim ve bilgi/belge temini Yatırımcı ilişkileri tarafından sağlanmıştır. Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan “AAA (tr)” düzeyinde belirlenmiş olup, notların tümü aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	AAA (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	J1+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	BB / (Negatif Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	BB / (Negatif Görünüm)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

	Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%95	%96	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%3	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%1	%1	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%10	%6	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%0	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0	%0	Azami %10

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

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

DİĞER HUSUSLAR

Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

- Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı iznimiz 2024 yılında 5 yıllık süreyi doldurduğundan II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği hükümleri uyarınca Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde 5 (beş) yıl için uzatılması ile 7.000.000.000.- TL (Yedimilyar Türk Lirası) tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 10.000.000.000.- TL (Onmilyar Türk Lirası)'ye çıkarılması, bu kapsamda Esas Sözleşme'nin Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i başlıklı 7. maddesinin ekteki şekilde tadili hususlarında 02.01.2024 tarihinde Kurula başvurulmuştur. Kurulun 31.01.2024 tarih ve E-12233903-340.08- 48829 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Esas Sözleşme tadili Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün E-50035491-431.02-00093772415 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Anılan değişiklik, 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.
- Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi'nde bulunan, tapunun 3754 ada, 1 parselinde kayıtlı 19.627,81 m² yüzölçümlü arsa 19.01.2024 tarihinde konut projesi geliştirmek üzere satın alınmıştır.
- Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi'nde bulunan, tapunun 7949 ada, 2 parselinde kayıtlı 12.545,05 m² yüzölçümlü arsa 19.01.2024 tarihinde konut projesi geliştirmek üzere satın alınmıştır.
- Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi, 0 ada 2734 parselinde kayıtlı 4.919,99 m² yüzölçümlü arsa ile Hatay ili, Antakya ilçesi, Saraycık Mahallesi, 0 ada 3310 parselde kayıtlı 4.935,09 m² yüzölçümlü arsa 26.03.2024 tarihinde konut projesi geliştirmek üzere satın alınmıştır.

Şirket Aleyhine Açılan/Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 5 adet devam eden davamız bulunmaktadır.

Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Ziraat GYO yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

Dönem İçindeki Mevzuat Değişiklikleri

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesine eklenen fıkralara ilişkin "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" 12.05.2023 tarih ve 32188 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.
- 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 7346)" yayımlanmış olup, anılan karar uyarınca KDV oranlarında yapılan değişiklikler 10.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.
- 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de "İstanbul Finans Merkezi Yönetmeliği (Karar Sayısı: 7364)" yayımlanmıştır.
- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) 23.11.2023 tarihinde Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının, Türkiye Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da (TMS 29) yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmasına yönelik kararı yayımlanmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca Kurulun finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" (TMS 29) hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.
- 29.12.2023 tarih ve 32414 sayılı Resmî Gazete'de "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ile Türkiye Sürdürülebilirlik Standartlarının Uygulama Kapsamı" yayımlanmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Adillik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkelerini temel alan bir kurumsal yönetim anlayışı çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmekte olan Ziraat GYO, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda azami özeni göstermektedir. Ziraat GYO olarak; gerek başarılı iş uygulamalarının sürdürülmesi, gerekse paydaşlarımıza sürdürülebilir katma değer sağlamak adına bu ilkeler ışığında hareket etmenin önemine inanıyoruz.

Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite toplantı gündeminin belirlenmesi, toplantı çağrılarının yapılması, Komite üyeleri ile iletişimin sağlanması ve Komite'nin sekreteryası işlerinin yürütülmesi görevleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yerine getirilmektedir.

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

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

Ziraat GYO, kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önemin bir sonucu olarak II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde, uyulması zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uymakta; zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlamaktadır. Söz konusu ilkelerin gereklerinin, Şirketin kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi amacıyla gerekli çalışmalar titizlikle yürütülmekte olup; Şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının incelenmesi sonrasında henüz uyum sağlanamayan ilkelerin de gayrimenkul sektörünün özelliklerinin imkân verdiği ölçülerde uygulamaya geçirilmesi değerlendirilecektir.

Şirket, zorunlu olmayan ilkelerden; 1.7.1, 2.1.4, 3.3.1, 3.3.5, 3.3.8, 4.4.7, 4.6.5 sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.4.2, 1.5.2, 3.2.1, 4.2.8, 4.3.9, 4.5.5, 4.6.1 sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır.

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

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

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Bulunmamaktadır.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	2023 yılı içerisinde özel denetçi talebi bulunmamaktadır.
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Bulunmamaktadır.
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1172732
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Eş anlı olarak sunulmamakla birlikte, İngilizce doküman Şirket web sitesinde yayımlanmıştır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Dönem içerisinde, madde 9 kapsamında KAP duyurusuna konu ilişkili taraf işlemi olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1230759
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Bağış Politikası
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Bağış Politikası, 19 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş olup, bu tarihte Şirketimiz halka açık olmadığından KAP bildirimini yapılmamıştır.
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas Sözleşmenin 26. ve 27. maddelerinde düzenlenmiştir.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	16.08.2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılına ilişkin genel kurul toplantısına pay sahipleri ve temsilcileri dışında Şirketi temsilen Yönetim Kurulu Üyesi, ilgili Şirket personeli ve bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmıştır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	A Grubu payların yönetim kuruluna aday göstermede imtiyaz hakkı bulunmaktadır. İmtiyaz hakkı veren A Grubu pay sahibi T.C. Ziraat Bankası A.Ş., A grubu pay oranı %15,22'dir.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%81,06
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Bulunmamaktadır.

1.6. Kâr Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Kâr Dağıtım Politikası https://ziraatgyo.com.tr/tr/kar-dagitim-politikasi
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Hesap dönemi içerisinde kâr dağıtımı yapılmıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Hesap dönemi içerisinde kâr dağıtımı yapılmıştır.
Genel Kurul Toplantıları	
Genel Kurul Tarihi	16/08/2023
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	0
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	%97,991580
Doğrudan temsil edilen payların oranı	%0,000251
Vekaleten temsil edilen payların oranı	%97,991329
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Madde 12
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	48
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1172732 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1186183 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1190480

KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

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

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

2.2. Faaliyet Raporu

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

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

MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde Şirketimizin bir tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	0
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Bulunmamaktadır.
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	-

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Çalışanların, yönetim organlarına katılımına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Bulunmamaktadır.

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yazılı bir halefiyet planı bulunmamakla birlikte, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu yetkisindedir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası, Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Bulunmamaktadır.
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası
İrtikap ve rüşvet de dâhil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Söz konusu hususlar, Şirketimizin iç ve dış denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir. Çalışanların menfaat sağlama yasağı “Disiplin Yönetmeliği” ile düzenlenerek, tüm çalışanların bilgisine sunulmuştur.

YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Hüseyin ÖZUYSAL (Yönetim Kurulu Başkanı) ve Levent MARMARALI (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Şirketi her konuda en geniş şekilde müşterek temsil ve ilzam yetkisi
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi”
Yönetim kurulu başkanının adı	Hüseyin ÖZUYSAL
İcra başkanı / genel müdürün adı	Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25’ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Böyle bir politika bulunmamaktadır.	
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır.	
Yönetim Kurulu Üyeleri		
Adı-Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
HÜSEYİN ÖZUYSAL	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil
LEVENT MARMARALI	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil
PEYAMİ ÖMER ÖZDİLEK	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil
MUSTAFA HİLMİ ÇELİK	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye
YÜKSEL DEMİRCİ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye
YÖNETİM KURULU-II		
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli		
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	28	
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100	
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır	
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3	
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağının belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Esas Sözleşme	
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2023 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.	

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Komiteler”
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Komitelere ilişkin çalışma esasları Şirketin halka arzından önce belirlendiğinden KAP duyurusu bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda “Diğer” Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Mustafa Hilmi ÇELİK	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Levent MARMARALI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Pelin KILIÇ	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Yüksel DEMİRCİ	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Levent MARMARALI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Yüksel DEMİRCİ	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Mustafa Hilmi ÇELİK	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

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

Yönetim Kurulu Komiteleri-II					
Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda “Diğer” Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi		%67	%33	2	2
Denetim Komitesi		%100	%100	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi		%100	%50	6	6

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu'nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10 - Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.					X	İlgili hesap dönemi içerisinde herhangi bir bağış ya da yardımda bulunulmamıştır.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			A Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday göstermede imtiyazı bulunmamaktadır.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimizin beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullandırılmasına azami özen göstermiştir.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.5.2 - Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşme'de sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik hüküm bulunmamakla birlikte, internet sitemizdeki yayımlanan Etik İlkeler çerçevesince Şirketimiz, pay sahiplerine eşit davranarak haklarını korur ve sahip oldukları hisse sayısına bakmaksızın aynı değeri verir. Yatırımcılarımızdan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi öngörülmemektedir.
1.6. KÂR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Kâr dağıtımı yapılmıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Borsada işlem gören B grubu payların serbestçe devrini zorlaştıracı uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte konuya ilişkin bir değişiklik öngörülmemektedir.
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir	X					
2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Şirket internet sitemiz İngilizce olarak da düzenlemekte olup Türkçe içeriğin büyük çoğunluğu İngilizce olarak da yer almaktadır.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1 - Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Esas Sözleşme'de veya İç Yönetmelik'te çalışanların yönetime katılımına ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.					X	Görüş bildirim imkânı bulunmakla birlikte, bu bağlamda herhangi bir işlem olmamıştır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirketimizde fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası vardır. Şirketimizin bir halefiyet planı bulunmamakla birlikte vekalet esasına göre çalışılmaktadır.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar personel ve yöneticisine bildirilmektedir. Şirketimizde sendika ve çalışan temsilcisi bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X				Toplu iş sözleşmesi bulunmamakla birlikte, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme de yoktur.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2 - Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1 - Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2 - Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1 - Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2 - Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.2.4 - İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (Genel Müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7 - Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9 - Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim Kurulu kadın üye oranını artırmaya ilişkin herhangi bir Şirket politikamız yoktur. Şu an için Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamakla birlikte, önümüzdeki dönemde Yönetim Kurulumuzda kadın ve erkeklerin dengeli bir şekilde temsil edilmesini sağlamak için azami çaba gösterilecektir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/ muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantıları, üyelerin tümünün katılımıyla gerçekleşmiştir.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamakla birlikte, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişleri, yıllık faaliyet raporunda ve internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu üyelerinden bazıları ilgili mevzuat sınırları çerçevesinde birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komitelerce danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim kurulu için performans değerlendirme sistemi bulunmamaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.5 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak açıklama kişi bazında değil, toplu olarak yapılmaktadır. Buna ek olarak Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerinin 2023 yılına ilişkin aylık ücretleri belirlenmiş, söz konusu toplantı tutanakları Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmıştır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM RAPORU

İlke	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kismen	Hayır	İlgisiz		
A. Genel İlkeler						
A1. Strateji, Politika ve Hedefler						
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.		X		Yönetim Kurulu kararı ile öncelikli görülen çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları çerçevesinde gerekli politikalar oluşturulmuş ve ÇSY konulardan kaynaklanabilecek risklerin belirlenerek yönetilmesi ile kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/politikalar https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/politikalar
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.		X		Şirketimizin ÇSY politikaları ile uyumlu vizyon, misyon ve ortaklık stratejisi kamuoyuna açıklanmıştır. Bu politikalara uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerimiz ise önümüzdeki dönem 2023 Sürdürülebilirlik Raporunda kamuya açıklanacaktır.	Faaliyet Raporu _ Sunuş
A2. Uygulama/İzleme						
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketimizde sürdürülebilirlik uygulamaları Şirket Genel Müdürünün liderliğinde icra edilmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunarak koordinasyonu sağlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir. Söz konusu çalışmalar, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	X			Şirketimizin ÇSY politikalarının takibinden sorumlu birimi olan Yatırımcı İlişkileri Birimi, “2023 Yılı Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu” dâhilinde ÇSY politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirilmiştir.	
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X	Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında önümüzdeki dönemlerde yapılması planlanmaktadır.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM RAPORU

İlke	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.		X		Şirketin sürdürülebilirlik performansı yayımlanmaya başladığında, ÇSY kilit performans göstergeleri de baz yıla göre yayımlanacaktır.	
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X			Sürdürülebilirlik performansını iyileştirici çalışmalara Faaliyet Raporu'nda yer verilmiştir.	Faaliyet Raporu_Sürdürülebilirlik
A3. Raporlama						
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	X			Yıllık Faaliyet Raporumuzda sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgi verilmekle birlikte, sürdürülebilirlik performansı, hedefler ve eylemler henüz kamuya açıklanmamıştır. Konuya ilişkin çalışmalar devam etmektedir.	
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında önümüzdeki dönemlerde açıklanacaktır.	
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.			X	Şirket aleyhinde ÇSY konularında açılan dava bulunmamaktadır.	
A4. Doğrulama						
A4.4	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.		X		Bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılarına doğrulatılan ÇSY Kilit Performans ölçümleri yapılmamaktadır. Konuya ilişkin çalışmalar yürütülmektedir.	
B. Çevresel İlkeler						
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.		X		Bu hususlara ilişkin çalışmalar devam etmektedir.	

İlke	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu hazırlanmasına ilişkin çalışmalar sürmektedir.	
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dâhil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.		X		Çevresel hedeflere ilişkin teşvik ve ödül sistemimiz bulunmamaktadır.	
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar tamamlanacaktır.	
B7	Operasyon süreci dâhil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketimiz; GYODER Sürdürülebilirlik Komitesi, ÇEDBİK (Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği) üyelikleriyle çevresel ve sosyal konularda ilgili politika oluşturma süreçlerine katkı sağlamaktadır. Konuya ilişkin kamuoyu açıklamamız olmamıştır.	
B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketimiz başta LEED Platinum Sertifikalı İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kulelerimiz başta olmak üzere mevcut bina ve projelerimizin yeşil bina kriterlerine uygunluğunu gözetmeye özen göstermektedir. Bununla birlikte sera gazı ölçümüne henüz başlanmamıştır.	
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar tamamlanacaktır.	
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.		X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar tamamlanacaktır.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM RAPORU

İlke	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B12			X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar tamamlanacaktır.	
B13			X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B14		X			Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
		X			Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B15			X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B16			X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
B17			X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar yapılacaktır.	
B18		X			Bu konuda çalışmalar yapılmaktadır, ancak henüz kamuya açıklama yapılmamıştır.	
B19			X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli açıklamalar yapılacaktır.	
B20			X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli açıklamalar yapılacaktır.	

İlke	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B21		X			Projelerimizde yağmur sularının toplanarak peyzaj sulamasında kullanımı ve gri suyun geri dönüşümü uygulamalarına yer verilmektedir. Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli açıklamalar yapılacaktır.	
B22				X		
B23				X		
B24				X		
B25			X		Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli açıklamalar yapılacaktır.	
C. Sosyal İlkeler						
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları						
C1.1		X			Söz konusu hususlar Menfaat Sahipleri Politikamız ile kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi
C1.2	X				Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM RAPORU

İlke	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.3	X				Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.4	X				Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.5		X			Şirketimiz en değerli aktifi olan insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanımakta; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile fırsat eşitliğini gözetmektedir. Bu kapsamda oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. Anılan politikalarda sendikalaşma hakkına ilişkin bir husus bulunmamakla birlikte, sendikalaşmaya engel bir husus da bulunmamaktadır. Konuya ilişkin süreçler Şirket içinde yayımlanan İnsan Kaynakları Yönetmeliği kapsamında açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
	X				Konuya ilişkin süreçler Şirket içinde yayımlanan Disiplin Yönetmeliği kapsamında oluşturulmuştur.	
	X				Konuya ilişkin faaliyet raporunda bilgi verilmiştir.	Faaliyet Raporu_Sürdürülebilirlik

İlke	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.6		X			Sektörel tehlikeler ve riskler göz önünde bulundurularak ihale hazırlık aşamalarında mevcut yerel mevzuat ve yurtdışı İş Sağlığı ve Güvenliği uygulamaları değerlendirilerek alınacak asgari sağlık ve güvenlik şartlarını belirlenmiştir. Bunun yanında Şirket içinde İş Sürekliliği Planımız bulunmaktadır.	
	X				İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	
C1.7	X				Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/kisisel-verilerin-korunmasi-kanunu-hakkinda-bilgilendirme https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/gizlilik
C1.8	X				Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar
C1.9		X			Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.	Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.
C1.10	X				Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler						
C2.1	X				Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi
C2.2	X				Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/bilgilendirme-politikasi

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM RAPORU

İlke	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi / Bağlantı
	Evet	Kismen	Hayır	İlgisiz		
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.			X	Sürdürülebilirlik raporu kapsamında önümüzdeki dönem gerekli çalışmalar yapılacaktır.	
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.		X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	X			Sürdürülebilirlik Raporu çalışmalarını tamamlayıp, endekste yer almak Şirketimizin öncelikli hedefleri arasındadır.	
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri						
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	X			Menfaat sahiplerinin bu konudaki görüşleri dikkate alınmaktadır.	
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X			Gerek sosyal sorumluluk projeleri ile gerekse sürdürülebilirlik eğitimleri ile farkındalığın artmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiş olup, bu alandaki çalışmalarımız artarak devam edecektir.	

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

SAYFA

102

104

105

106

107

187

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kılıçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8 İç Kapı No: 301 Beyoğlu/İstanbul

T: +90 212 326 6060, F: +90 212 326 6050, www.pwc.com.tr Mersis Numaramız: 0-1460-0224-0500015

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
- Dipnot - 2'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. - 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %93'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 37.474.548.099 TL'dir. - 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı”, “maliyet yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. - Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. - Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri yeterliye sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır, - Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerlendirme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir, - Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, - Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırlabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması	
Grup, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:
TMS 29'a göre 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir.	- TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Grup yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, - Grup yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi, - Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi, - Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi, - Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, - TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.
TMS 29'un uygulanması, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kalemde önemli değişikliklere neden olmaktadır.	
TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir.	
Bununla birlikte, söz konusu uygulamanın denetimini gerçekleştirmek için harcanan ilave denetim eforu da göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	
Grup'un TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1.6'da yer almaktadır.	

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (“TTK”) 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 7 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi İstanbul, 7 Mayıs 2024

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.395.602.945	68.046.327
Ticari alacaklar	5	552.594.372	21.409.316
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	398.118	13.273.919
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	552.196.254	8.135.397
Diğer alacaklar	5	499.063	804.750
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	499.063	804.750
Stoklar	10	32.993.467	91.687.815
Peşin ödenmiş giderler	11	52.589.018	18.391.895
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	52.589.018	18.391.895
Diğer dönen varlıklar	11	73.101.601	49.345.270
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	73.101.601	49.345.270
Toplam dönen varlıklar		2.107.380.466	249.685.373
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	5	56.765	88.712
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	56.765	88.712
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	-	372.494.580
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	37.474.548.099	32.594.889.377
Maddi duran varlıklar	7	188.190.225	44.063.630
Kullanım hakkı varlıkları	7	10.274.220	11.276.158
Maddi olmayan duran varlıklar	7	1.868.072	2.990.316
Peşin ödenmiş giderler	11	91.162.224	129.183.278
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	91.162.224	129.183.278
Diğer duran varlıklar	11	405.146.862	787.720.741
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	405.146.862	787.720.741
Toplam duran varlıklar		38.171.246.467	33.942.706.792
TOPLAM VARLIKLAR		40.278.626.933	34.192.392.165

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	511.028	484.112
- <i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	3,9	511.028	484.112
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.900.426.714	481.273.552
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	3,9	1.898.720.058	479.599.050
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	9	1.706.656	1.674.502
Ticari borçlar	5	324.591.851	200.109.028
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,5	469.055	1.984.891
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	324.122.796	198.124.137
Diğer borçlar	5	414.773	2.019.962
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3,5	55.951	69.539
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	358.822	1.950.423
Ertelenmiş gelirler	5	2.771.917	7.245.179
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	5	2.771.917	7.245.179
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	18	-	76.704
Kısa vadeli karşılıklar	8	378.274	251.237
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	8	378.274	251.237
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	84.667.214	48.713.860
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	11	84.667.214	48.713.860
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		2.313.761.771	740.173.634
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	1.599.046.535	1.339.771.330
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	3,9	1.596.413.092	1.335.709.559
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	9	2.633.443	4.061.771
Ertelenmiş gelirler	5	23.002.402	401.469
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	5	23.002.402	401.469
Uzun vadeli karşılıklar	8	1.517.813	1.176.786
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	8	1.517.813	1.176.786
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	2.621.028	870.240
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.626.187.778	1.342.219.825
Toplam yükümlülükler		3.939.949.549	2.082.393.459
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye düzeltmesi farkları	13	16.577.977.919	16.577.977.919
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	13	4.771.109.895	4.771.109.895
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	13	72.735.388	3.475.850
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları</i>		74.204.176	4.370.479
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları</i>		(1.468.788)	(894.629)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		83.413.059	45.757.130
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		83.413.059	45.757.130
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		18.329.508.433	5.753.264.874
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(12.337.913.836)	(8.847.206.367)
Net dönem kârı		4.148.226.526	9.111.999.405
Toplam özkaynaklar		36.338.677.384	32.109.998.706
TOPLAM KAYNAKLAR		40.278.626.933	34.192.392.165

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kâr veya zarar kısmı	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Hasılat	14	3.511.511.858	1.339.390.170
Satışların maliyeti	14	(2.727.021.413)	(801.411.557)
Brüt kâr		784.490.445	537.978.613
Genel yönetim giderleri	15	(139.966.553)	(115.272.249)
Pazarlama giderleri	15	(24.415.337)	(8.013.703)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	4.680.248.944	10.484.206.264
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(12.524.872)	(17.937.143)
Esas faaliyet kârı		5.287.832.627	10.880.961.782
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarından (zararlarından) paylar	17	-	175.390.704
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı		5.287.832.627	11.056.352.486
Finansman gelirleri	18	365.197.151	196.101.315
Finansman giderleri	18	(613.029.311)	(77.127.634)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		(890.081.901)	(2.062.374.390)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı		4.149.918.566	9.112.951.777
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri (-)	19	(1.692.040)	(952.372)
- Dönem vergi gideri (-)		(1.016.950)	(129.108)
- Ertelenmiş vergi gideri (-)		(675.090)	(823.264)
Dönem kârı		4.148.226.526	9.111.999.405
Pay başına kazanç	20	0,8838	1,9414
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		69.259.538	3.475.850
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		69.833.697	4.370.479
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(574.159)	(894.629)
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		37.655.929	(136.414.140)
- Yabancı para çevrim farkları		37.655.929	(136.414.140)
Diğer kapsamlı gelir		106.915.467	(132.938.290)
Toplam kapsamlı gelir		4.255.141.993	8.979.061.115

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri /iskontoları	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş kârlar				
					Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı	Özkaynaklar
1 Ocak 2022		4.693.620.000	16.577.977.919	4.770.523.267	-	-	182.171.270	3.067.775.911	(9.705.325.763)	3.573.523.627	23.160.266.231
Transferler		-	-	-	-	-	-	2.685.488.963	888.034.664	(3.573.523.627)	-
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları		-	-	586.628	-	-	-	-	-	-	586.628
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	4.370.479	(894.629)	(136.414.140)	-	-	9.111.999.405	8.979.061.115
Dönem kârı		-	-	-	-	-	-	-	-	9.111.999.405	9.111.999.405
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	4.370.479	(894.629)	(136.414.140)	-	-	-	(132.938.290)
Kâr payları		-	-	-	-	-	-	-	(29.915.268)	-	(29.915.268)
31 Aralık 2022	13	4.693.620.000	16.577.977.919	4.771.109.895	4.370.479	(894.629)	45.757.130	5.753.264.874	(8.847.206.367)	9.111.999.405	32.109.998.706
1 Ocak 2023		4.693.620.000	16.577.977.919	4.771.109.895	4.370.479	(894.629)	45.757.130	5.753.264.874	(8.847.206.367)	9.111.999.405	32.109.998.706
Transferler		-	-	-	-	-	-	12.576.243.559	(3.464.244.154)	(9.111.999.405)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	69.833.697	(574.159)	37.655.929	-	-	4.148.226.526	4.255.141.993
Dönem kârı		-	-	-	-	-	-	-	-	4.148.226.526	4.148.226.526
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	69.833.697	(574.159)	37.655.929	-	-	-	106.915.467
Kâr payları		-	-	-	-	-	-	-	(26.463.315)	-	(26.463.315)
31 Aralık 2023	13	4.693.620.000	16.577.977.919	4.771.109.895	74.204.176	(1.468.788)	83.413.059	18.329.508.433	(12.337.913.836)	4.148.226.526	36.338.677.384

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2023 (699.303.394)	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2022 124.355.313
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem kârı		4.148.226.526	9.111.999.405
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(4.884.050.343)	(9.794.708.453)
Amortisman ve ifta gideri ile ilgili düzeltmeler		5.966.315	6.006.199
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(5.008.941)
- Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(5.008.941)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.158.354	1.430.884
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.029.425	1.258.287
- Diğer karşılıklar (ptalleri) ile ilgili düzeltmeler		128.929	172.597
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	531.565.166	2.725.018
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(83.954.682)	(60.997.517)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	615.519.848	63.722.535
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		9.510.184	89.388.906
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(4.634.348.330)	(10.472.458.197)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	(4.634.348.330)	(10.472.458.197)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler	6,16	(4.634.348.330)	(10.472.458.197)
- İş ortaklıklarının dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler		-	(175.390.704)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		675.090	823.264
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(798.577.122)	757.775.118
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(40.596.683)	737.028.739
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(539.730.076)	(16.634.258)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		7.657.768	(12.625.692)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(547.387.844)	(4.008.566)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(13.589)	(782.415)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(13.589)	(782.415)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		22.229.035	96.493.532
Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		1.430.511	1.267.858.518
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		203.146.514	(13.534.984)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(725.567)	1.880.090
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		203.882.081	(15.415.074)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(811.134)	(413.497)
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		13.748	3.488
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(824.882)	(416.985)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		22.282.266	(27.107.711)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		250.869.790	(568.850.446)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		195.766.815	(575.983.815)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		55.102.975	7.133.369
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(776.420.500)	54.319.691
Alınan faiz		77.117.106	70.035.622
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		123.596.980	(3.027.098.319)
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		372.494.580	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		38.995.808	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(19.091.128)	(24.461.709)
Yatırım amacı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		2.858.716.113	301.867.837
Yatırım amacı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.127.578.393)	(3.304.504.447)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.138.019.105	1.854.716.425
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	586.628
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		2.985.790.633	1.911.182.080
- Kredilerden nakit girişleri	9	2.947.998.173	1.909.995.422
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		37.792.460	1.186.658
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(212.207.559)	-
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(175.843.534)	-
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(36.364.025)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(2.313.229)	(1.368.719)
Ödenen temettüler		(26.463.315)	(29.915.268)
Ödenen faiz		(606.787.425)	(25.768.296)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		1.562.312.691	(1.048.026.581)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		71.884.287	1.647.246
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.584.196.978	(1.046.379.335)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		68.046.327	1.634.874.532
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ	4	(263.477.936)	(520.448.870)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.388.765.369	68.046.327

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak 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 iştigal 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 değerde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup, tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL’lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL’lik kısmı aynı (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket’in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı ve 1.032.988.769 TL nakdi olmak üzere toplam 3.520.215.000 TL olmuştur. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan, halka arz kapsamında gerçekleştirilen 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket’in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL’ye ulaşmıştır.

Şirket’in “Osmanağa Mah., Rıhtım Cad., Ziraat Bankası Blok No: 4, Kat: 4-6 Kadıköy/İstanbul” olan merkez adresi, 25 Nisan 2023 tarih ve 10818 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile tescil ve ilan edilerek “Finanskent Mah., Finans Cad., A Blok No: 44/A, Ümraniye/İstanbul” olarak değiştirilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup’un çalışan sayısı 40 kişidir (31 Aralık 2022: 37 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 tadilii 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 başvurmaları 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, 31 Aralık 2023 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 2022: %100) sahiptir.

Bu rapor kapsamında Şirket ve konsolidasyona dâhil edilen bağlı ortaklıklar hep birlikte “Grup” olarak nitelendirilmektedir. Konsolidasyona dâhil edilen bağlı ortaklıkların faaliyet alanları bağlı ortaklık ve iş ortaklıkları hakkında bilgi kısmında açıklanmıştır.

İş ortaklıkları

Grup’un önceki dönem bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen ortaklığı Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.’de sahip olduğu %50 oranındaki paylar, hisse devir sözleşmesi ve ek protokoller ile belirlenen “Geri Alım Hakkı” şartları doğrultusunda 3 Nisan 2023 tarihinde hak sahibine devredilmiş olup, dönem sonu itibarıyla Grup’un özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen iş ortaklığı bulunmamaktadır.

Bağlı ortaklık ve iş 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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.

TOO Ziraat GYO Kazakistan’ın ana faaliyet konusu Kazakistan’da gayrimenkul edinmek, proje geliştirmek, gayrimenkul satış ve kiralama işlemleri yapmaktır. TOO Ziraat GYO Kazakistan, 24 Ocak 2022 tarihinde Kazakistan’da kurulmuştur.

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 Hazine ve 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 (“TL”) 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.

2.1.2. Uygunluk beyanı

İlişikteki 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 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.

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru’ya uygun olarak sunulmuştur.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 7 Mayıs 2024 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

	Şirket ve bağlı ortaklıklar tarafından sahip olunan doğrudan payı %		Etkin ortaklık payı %	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
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	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 TL’ye 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:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması
Bosna Hersek Markı	16,6402	13,1007	10,1954	8,5638
Kazakistan Tengesi	0,06450	0,0514	0,04044	0,0356

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 kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelirindeki payını içerir.

Grup’un önceki dönem konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımı Konkur İnşaat’ta sahip olduğu %50 oranındaki payı, hisse devir sözleşmesi ve ek protokoller ile belirlenen “Geri Alım Hakkı” şartları doğrultusunda 3 Nisan 2023 tarihinde hak sahibine devredilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

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 kârlar 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 TL olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

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

İlişikteki 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 değerleme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması amacıyla genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS/TFRS uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümleri çerçevesinde enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmış olup, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak 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 (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksine (“TÜFE”) göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olması sebebiyle, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardını uygulamaları gerekmektedir. Bu çerçevede, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,0000
31 Aralık 2022	1.128,45	1,6477
31 Aralık 2021	686,95	2,7067

TMS 29'a göre uygulanan endeksleme işlemleri özetle aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

Parasal ve parasal olmayan hesap ayrımı belirlenip, parasal aktif ve pasif kalemler bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller dışındaki sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir.

Özkaynaklar kalemi altında yer alan tutarlar, bu tutarların muhasebeleştirildiği dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır.

Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kâra dahil edilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak 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 (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonadaki kazanç veya kayıp kâr veya zarara dahil edilir ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

iv. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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 işlemde 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.
- **TMS 12’de değişiklik, Uluslararası vergi reformu;** Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.
- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu’nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği’ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17’nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

b. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TMS 7 ve TFRS 7’deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK’nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı” Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

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

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

- 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,

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

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr 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 kâr 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, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 6).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkule 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 kârı 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. Özellikle 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 gerçekleştiğinde kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları oluştuğları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde, 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.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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 değerinin 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 değerinin 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 değerinde 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 gelirde 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.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktive giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlık olarak Demirbaşların tahmini ekonomik ömürleri 3-5 yıl, Şirket'in genel müdürlük hizmet binası olarak kullandığı maddi duran varlığın tahmini ekonomik ömrü ise 50 yıl olarak uygulanmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.4. Maddi duran varlıklar (Devamı)

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 oluştuğca kâr veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kâr 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 kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. 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.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (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 kâr 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (Devamı)

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 gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

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 temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar kârlarından 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, 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 bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 20).

Türkiye’de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar kârlarından 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

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

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.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE 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 Kazakhstan 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, Cumhurbaşkanı, 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 Cumhurbaşkanı 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.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE 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 kârı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Bağlı ortaklık ve Şube haricinde, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan Şirket’in kurum kazancı üzerinden 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

31 Aralık 2023 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.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE 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 yansıtabilecek şekilde artırmakta, defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtabilecek şekilde azaltmakta ve defter değerini, yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtabilecek şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtabilecek şekilde yeniden ölçmektedir.

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtabilecek 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 yansıtabilecek 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 ilişkili 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, taksitde ait anapara ve faiz tutarı kısa ve uzun vadeli borçlanmalar hesabına borç, faizler ise finansman giderleri hesabına alacak kaydedilerek muhasebeleştirilmektedir.

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, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)

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 değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

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

2'nci seviye: 1'inci 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.

Tahmin, varsayım ve gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnotlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Dipnot 7 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile kullanım hakkı varlığı

Dipnot 8 - Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Dipnot 10 - Stoklar

Dipnot 12 - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

2.6. Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup, dönem içerisinde ilişkili taraflarla gayrimenkul alım-satımı yapması durumunda, söz konusu işlemlere ilişkin bilgilere “Dipnot 6 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” bölümünde yer vermektedir.

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

Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankalar		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	586.748.485	53.711.171
- Vadesiz mevduat	4.520.184	404.189
<i>Ziraat Bank International A.G.’deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	2.480.117	1.540.632
<i>Ziraat Bosna Hersek’teki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	40.180.392	10.568.884
<i>Kazakhstan Ziraat International Bank’taki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	12.818.078	-
- Vadesiz mevduat	363.787	1.415.865
Diğer hazır değerler		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’deki bakiyeler</i>		
- POS hesapları	170.893	258.560
Toplam	647.281.936	67.899.301
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ZiraatBank BH d.d.	379.397	10.528.868
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	16.951	1.773
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	1.770	-
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	-	2.732.568
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	10.710
Toplam	398.118	13.273.919

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ziraat Teknoloji A.Ş.	469.055	297.265
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	-	975.287
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	26.715
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	685.624
Toplam	469.055	1.984.891
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	55.951	69.539
Toplam	55.951	69.539
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.495.644.178	1.815.792.721
Toplam	3.495.644.178	1.815.792.721

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Grup’un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Aralık 2023		
	Kira gelirleri ^(*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	520.010.772	83.877.413	603.888.185
ZiraatBank BH d.d.	37.046.743		37.046.743
Ziraat Bank International AG	25.035.630	-	25.035.630
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	11.880.317	-	11.880.317
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	2.182.251	-	2.182.251
Ziraat G.S.Y.O.	1.179.149	-	1.179.149
Ziraat Teknoloji A.Ş.	7.786.837	-	7.786.837
Kazakhstan Ziraat International Bank	-	77.269	77.269
Toplam	605.121.699	83.954.682	689.076.381
^(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %17’sini oluşturmaktadır.			
İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Aralık 2022		
	Kira gelirleri ^(*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	129.400.857	60.997.517	190.398.374
ZiraatBank BH d.d.	27.555.684		27.555.684
Ziraat Bank International AG	24.063.355	-	24.063.355
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	9.500.583	-	9.500.583
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	1.977.523	-	1.977.523
Ziraat G.S.Y.O.	1.096.417	-	1.096.417
Toplam	193.594.419	60.997.517	254.591.936
^(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %14’ünü oluşturmaktadır.			

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (Devamı)

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Aralık 2023			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	609.606.108	27.867.257	309.755	637.783.120
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	5.133.703	5.133.703
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	-	182.045	182.045
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	852.497	852.497
Toplam	609.606.108	27.867.257	6.478.000	643.951.365

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Aralık 2022			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	75.904.886	17.747.672	1.616.704	95.269.262
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	2.841.367	2.841.367
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	-	1.095.100	1.095.100
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	375.345	375.345
Toplam	75.904.886	17.747.672	5.928.516	99.581.074

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 13.375.999 TL'dir (31 Aralık 2022: 8.813.427 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	107.639	147.026
Bankalar	647.111.043	67.640.741
- Vadesiz mevduatlar	47.544.480	13.929.570
- Vadeli mevduatlar	599.566.563	53.711.171
Alınan çekler	748.213.368	-
Diğer hazır değerler	170.895	258.560
Nakit ve nakit benzerleri	1.395.602.945	68.046.327
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	(6.837.576)	-
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	1.388.765.369	68.046.327

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2023
TL	22 Ocak 2024	46,00	506.837.576
TL	2 Ocak 2024	39,00	67.546.237
TL	31 Ocak 2024	43,00	7.000.000
TL	2 Ocak 2024	36,00	5.272.608
USD	8 Ocak 2024	0,10	92.064
KZT	6 Ocak 2024	1,00	12.818.078
Toplam			599.566.563

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2022
TL	2 Ocak 2023	12,00	36.692.261
TL	2 Ocak 2023	12,00	8.309.376
USD	2 Ocak 2023	0,25	5.133.459
USD	31 Ocak 2023	2,00	3.366.141
USD	23 Ocak 2023	0,10	96.282
EURO	31 Ocak 2023	0,05	113.652
Toplam			53.711.171

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar ^(*) ^(**)	552.196.254	8.135.397
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	398.118	13.273.919
Toplam	552.594.372	21.409.316

^(*) 312.291 TL tutarındaki şüpheli ticari alacağı ve aynı tutarda şüpheli ticari alacak karşılığını da içermektedir (31 Aralık 2022: 183.362 TL).

^(**) Cari dönem tutarı, Şirket portföyünde yer almakta iken Aralık 2023 döneminde satılan AVM'den kaynaklı peşinat alacağını da içermektedir.

Grup'un şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareketler aşağıda sunulmuştur:

	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Şüpheli ticari alacaklar	183.362	130.032	(1.103)	312.291
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(183.362)	(130.032)	1.103	(312.291)
Net değer	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satıcılar ^(*)	324.122.796	198.124.137
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	469.055	1.984.891
Toplam	324.591.851	200.109.028

^(*) 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri (İFM) projesi kapsamında kayda alınan hakediş tahakkuklarından oluşmaktadır.

Diğer alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, diğer alcakların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	555.828	893.462
Toplam	555.828	893.462

Diğer borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	358.822	1.950.423
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	55.951	69.539
Toplam	414.773	2.019.962

Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	25.774.319	7.646.648
Toplam	25.774.319	7.646.648

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	33.201.185.800	9.032.292.096
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.273.362.299	23.562.597.281
Toplam	37.474.548.099	32.594.889.377

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı - 1 Ocak	9.032.292.096	8.978.045.622
Cari dönemdeki girişler	2.331.607.749	211.569.807
Cari dönemdeki çıkışlar	(1.105.318.302)	(301.867.837)
Gerçeğe uygun değer artışları	4.600.601.004	1.926.339.474
Transferler	18.351.513.437	(1.692.406.064)
Yabancı para çevrim farkı	(9.510.184)	(89.388.906)
Dönem sonu	33.201.185.800	9.032.292.096

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosunda yer alan dönem içi değişimlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-31 Aralık 2023	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları ^(*)
İFM Ziraat Kuleleri ^(*)	-	1.513.576.604	-	18.773.543.600	3.581.205.169
Sultanbeyli Arsaları	360.000.000	18.264.744	-	(378.264.744)	-
Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası	32.094.000	-	-	-	29.551.000
Seyhan/Adana Arsası	27.555.000	-	-	-	7.445.000
Bayrampaşa/İstanbul Binası	25.830.000	-	-	(47.903.972)	-
Gaziosmanpaşa Binası	13.025.000	8.436.673	-	-	5.538.327
Frankfurt Ofis Binası ^(**)	-	-	-	-	(95.034.752)
Sarajevo Binası (Bosna-Hersek) ^(**)	-	-	-	-	134.860.777
Bayraklı/İzmir Projesi (Arsa)	-	-	(76.269.565)	152.539.130	-
Kadıköy Rıhtım Binası ^(***)	-	-	-	13.005.305	90.719.835
Göztepe Binası	-	248.055	-	(121.817.514)	-
İskenderun/Hatay Arsası	230.000.000	-	-	-	25.150.000
Next Level AVM	-	3.185.844	(1.029.048.737)	-	(45.161.078)
Saruhanlı/Manisa Binası	-	6.073.311	-	12.242.927	3.133.761
Malatya Arsası	50.000.000	1.831.295	-	(51.831.295)	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	900.000	40.587.223	-	-	853.682.781
Toplam	739.404.000	1.592.203.749	(1.105.318.302)	18.351.513.437	4.591.090.820

^(*) Transferler bölümünde yer alan tutar, projede ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamalarının tamamlanması ve geçici kabul sürecine geçilmesi sonrası, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan gayrimenkullere transfer edilen 18.872.892.276 TL defter değeri ile Şirket'in İFM Ziraat Kuleleri Kule-1'in 12. katını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlaması sebebiyle maddi duran varlıklar kalemine yapılan 99.348.676 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer sınıflamasının netinden oluşmaktadır.

^(**) Değerleme Farkları” bölümünde yer alan tutar, söz konusu gayrinenkuller için yabancı para çevrim farkını da içermektedir.

^(***) Transferler bölümünde yer alan tutar, Şirket'in İFM Ziraat Kuleleri Kule-1'in 12. katını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlaması sebebiyle, maddi duran varlıklar kaleminde izlenmekte olan Kadıköy-Rıhtım Binası'nın 4 ve 6. Katlarının, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen gerçeğe uygun değerini ifade etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-31 Aralık 2022	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları ^(*)
Göktürk/Eyüpsultan Arsası	49.500.000	32.062.595	-	(81.562.595)	-
Konak/İzmir Arsası	14.500.000	10.342.244	-	(24.842.244)	-
Aksaray/İstanbul (Turgut Özal Millet Cad.) Binası	-	-	(171.974.123)	-	-
Adakale/Ankara Binası	-	-	(54.134.362)	-	-
Kahramanmaraş Binası	-	-	(7.210.237)	-	7.154.751
Frankfurt Ofis Binası ^(*)	-	-	-	-	(107.750.240)
Sarajevo Binası (Bosna-Hersek) ^(*)	-	-	-	-	30.801.662
Şanlıurfa Otel Binası	-	73.255	-	147.226.733	82.574.710
Saruhanlı/Manisa Arsası	-	-	-	(9.649.450)	-
Bayraklı/İzmir Arsası	-	26.556.174	-	(1.864.661.370)	-
Fethiye/Muğla Binası	-	-	-	(34.124.948)	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	78.535.539	(68.549.115)	175.207.810	1.824.169.685
Toplam	64.000.000	147.569.807	(301.867.837)	(1.692.406.064)	1.836.950.568

^(*) “Değerleme Farkları” bölümünde yer alan tutar, söz konusu gayrimenkuller için yabancı para çevrim farkını da içermektedir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı - 1 Ocak	23.562.597.281	10.195.522.290
Cari dönemdeki girişler	795.970.644	3.029.722.265
Cari dönemdeki çıkışlar	(1.736.314.927)	-
Gerçeğe uygun değer artışları	33.747.326	8.546.118.723
Transferler	(18.382.638.025)	1.791.234.003
Dönem sonu	4.273.362.299	23.562.597.281

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosunda yer alan dönem içi değişimlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller-31 Aralık 2023	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları
İFM Ziraat Kuleleri	-	381.590.426	-	(18.773.543.600)	-
Bayraklı/İzmir Projesi	-	18.664.195	(1.736.314.927)	(152.539.129)	(162.479.121)
Gaziosmanpaşa Projesi	14.563.590	1.510.266	-	-	50.576.144
Bayrampaşa/İstanbul Projesi	-	2.945.938	-	47.903.971	4.169.091
Emirdağ/Afyon Projesi	6.530.000	3.305.395	-	-	6.444.605
Karacabey/Bursa Projesi	4.915.000	4.928.203	-	-	(1.808.203)
Göztepe Projesi	-	1.432.287	-	121.817.514	696.699
Saruhanlı/Manisa Projesi	-	36.875.241	-	(56.372.820)	-
Malatya Projesi	-	-	-	51.831.295	4.168.705
Sultanbeyli-Battalgazi Projesi	-	8.386.996	-	275.087.538	3.525.466
Sultanbeyli-Mimar Sinan Projesi	-	12.068.378	-	103.177.206	5.634.416
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	298.254.729	-	-	122.819.524
Toplam	26.008.590	769.962.054	(1.736.314.927)	(18.382.638.025)	33.747.326

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller-31 Aralık 2022	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları
İFM Ziraat Kuleleri	-	2.937.881.133	-	-	6.115.740.308
Şanlıurfa Otel Binası	-	7.461.270	-	(150.145.915)	-
Saruhanlı/Manisa Projesi	-	13.613.556	-	9.649.450	(3.765.427)
Göktürk/Eyüpsultan Projesi	-	-	-	81.562.595	37.633.120
Bayraklı/İzmir Projesi	-	10.389.958	-	1.843.881.452	1.770.897.573
Herdem-Silivri/İstanbul Yaşam Köyü Projesi	-	85.451	-	122.527.039	253.844.200
Kordon-Konak/İzmir Projesi	-	-	-	24.842.244	18.125.590
Fethiye/Muğla Projesi	-	6.879.255	-	34.124.948	14.149.412
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	53.411.642	-	(175.207.810)	339.493.947
Toplam	-	3.029.722.265	-	1.791.234.003	8.546.118.723

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. Kuruluşta 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 değerleme raporlarındaki değerler dikkate alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak 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.

- Seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
- 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;
- 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:

	31 Aralık 2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	37.474.548.099	-	9.566.478.451	27.908.069.648
	31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	32.594.889.377	-	9.441.279.931	23.153.609.446

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.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 4.533.936.661 TL'dir (31 Aralık 2022: 2.310.683.958 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri

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 Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2023 tarihli rapora göre İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 24.052.500.000 TL'dir. Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 232.000 TL, bina metrekare birim emsal değeri 31.000 TL olup, yapı maliyetinde gerçekleşen proje maliyetleri kullanılmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pedersen Fox) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin üstlendiği İFM 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. Kule-1 bloğu için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamalarının tamamlanmış ve geçici kabul sürecine geçilmiş olması sebebiyle, Şirket söz konusu gayrimenkulü yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan gayrimenkullere transfer etmiştir. Şirket, 4 Nisan 2023 tarihinde Kule-1'in Ziraat Bankası'na kiralanması ile ilgili olarak sözleşme imzalamış olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 382.634.322 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır). Ayrıca, Şirket İFM Kule-1'in 12. katını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmakta olup, söz konusu bölümün net defter değeri olan 184.174.627 TL, maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

Proje başlangıcında natamam olarak planlanan Kule-2 ofis katları ile Kule-2 kullanımı için tasarlanan podyum katlarda yer alan yemek, kafeterya ve mutfak alanlarının projeleri (mimari/iç mimari, mekanik, elektrik) hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur. Yerel mimari proje grubu A Tasarım firmasına projeler hazırlatılmıştır.

Kule-2 tip ofis katlarının Kule-1 detaylarına uygun, Ziraat Finans Grubu Şirketlerinin yerleşimlerine göre tamamlanıp bir an önce kullanılabilir hale getirilmesi kapsamında ana yüklenici Kalyon İnşaat ile 23 Şubat 2023 tarihinde Anahtar Teslim Götürü Bedel Kule-2 Ofis Katları Mimari, Mekanik, Elektrik Yapım İş Sözleşmesi imzalanmıştır.

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 Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre İstanbul Levent Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.543.010.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 245.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Maslak Binaları

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 11 Aralık 2023 tarihli rapora göre Maslak Binaları’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.064.120.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedellerinin 82.232,50 TL ile 90.197,50 TL aralığında olduğu belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 52.006.615 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 45.315.824 TL).

Beyoğlu Binası

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 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 Şirket’e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Beyoğlu Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 706.950.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare emsal değeri 1.724.268,29 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 19.567.906 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 17.043.564 TL).

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

Yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan MBSN Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Kasım 2023 tarihli raporda Frankfurt Ofis Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 11.200.000 Avro (364.827.680 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank A.G., yerel avukatlık bürosu ve notere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 28.548.379 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 27.408.233 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Saraybosna (Sarajevo) Binası

Zmaja od Bosne 47c, Novo Saraybosna Belediyesi, Saraybosna Kantonu/Bosna Hersek Federasyonu Bosna Hersek adresinde kayıtlı, “Ticari Garaj”, “Ofis Binası” ve “Konut” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 989 metrekaredir.

Bosna Hersek’de değerleme hizmeti vermekte olan Jelena Obradovi ć Balavac tarafından hazırlanan 25 Ekim 2019 tarihli rapora göre yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 34.000.000 KM olarak belirlenmiş ve Şirket bu taşınmazını 22 Haziran 2020 tarihinde 34.000.000 KM (133.280.000 TL) bedel ile satın almıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Adnan Mehmedagić tarafından hazırlanan 31 Aralık 2023 tarihli raporda Saraybosna Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 44.171.000 KM (364.230.665 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bahçekapı Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Bahçekapı Binası’nın piyasa değer yöntemi, maliyet oluşumları yöntemi ve nakit akış yaklaşımı yöntemlerinin aritmetik ortalamalarına göre belirlediği değeri KDV hariç 259.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 400.000 TL ve yapı metrekare emsal değeri 12.240 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 4.953.052 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 4.824.120 TL).

Bahçekapı Postane Cad. Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bahçekapı Postane Cad. Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Bahçekapı Postane Cad. Binası’nın emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi sonucuna göre bulunan değerlerin ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 210.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 475.000 TL, yapı metrekare maliyet değeri 21.400 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 9.724.551 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 8.079.302 TL).

Taşınmaza ait güçlendirmeli restorasyon projesi yapım işi için yapılan ihale sonucunda, işin 5.800.000 TL bedel ile Protek İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.’ye yaptırılmasına karar verilmiştir. Proje sözleşmesi imzalanma aşamasındayken proje müellifi varisinin Mustafa Pehlivanoğlu Tasarım ve Uygulama Ltd. Şti. muvafakatname vermesi sonucu 2.600.000 TL bedel ile söz konusu firma ile sözleşme imzalanmıştır.

Beyazıt Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Beyazıt Binası’nın piyasa değer yöntemi sonucu belirlenen değeri KDV hariç 240.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 520.000 TL, yapı metrekare maliyeti 17.940 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 12.788.740 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 12.018.578 TL).

Şanlıurfa Otel Binası

Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada, 2 parselde kayıtlı, “12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.040,72 metrekaredir.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Şanlıurfa Otel Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Şanlıurfa Otel Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği mevcut durum değeri KDV hariç 237.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 32.500 TL, yapı metrekare maliyeti 13.800 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 5.779.087 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 6.328.713 TL).

Otelin, mimari ince işleri, mekanik ve elektrik tesisatları ile tefrişinin yenilenmesini içeren 1. etap tadilat ve onarım işleri tamamlanmış olup, Otel müşteri kabul etmeye başlamıştır. Ayrıca otelin.; roof katı, teras katı, lobby, giriş ve resepsiyon alanı, 2. Bodrum kat ve ortak alanlarını kapsayan 2. etap tadilat ve onarım işleri tamamlanmıştır.

Cağaloğlu Tarihi Bina

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 28 parselde kayıtlı, “Bahçeli Ziraat Bankası Binası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 996,95 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde müze-otel projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar kiracı tarafından devam ettirilmektedir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Cağaloğlu Tarihi Bina’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 224.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 154.319 TL, yapı metrekare maliyeti 30.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

24 Ocak 2024 tarihinde söz konusu taşınmaz parselinde ifraz işlemi gerçekleşmiş olup, parsel numarası 33 olarak değişmiştir. İfraz sonucu güncel yüzölçüm 1.248,67 metrekaredir.

Şirket, bu gayrimenkulünü Reha Turizm Ltd. Şti.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 5.270.836 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 746.394).

Cağaloğlu Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 22 parselde kayıtlı, “Bahçeli Dükkân” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.286,20 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde ofis projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar Şirketimiz teknik personeli tarafından devam ettirilmektedir.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Cağaloğlu Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 179.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 150.000 TL, yapı metrekare maliyet değeri 9.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

23 Ocak 2024 tarihinde konu taşınmaza yola terk işlemi gerçekleşmiştir. 24 Ocak 2024 tarihinde ise ifraz işlemi gerçekleşmiş olup, 22 parsel 32 olarak değişmiştir. İfraz sonucu güncel yüzölçümü 898,17 metrekaredir.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Reha Turizm’e kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 5.546.591 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 4.396.879 TL).

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Aksaray Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 181.030.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği taşınmazın metrekare emsal değeri 83.500 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 4.356.460 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 4.425.465 TL).

Beşiktaş Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Beşiktaş Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Beşiktaş Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 157.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 23.293 TL ile 186.342 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yine Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 4.348.942 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 4.327.116 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 değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 26.605.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Galatasaray Binası’nın maliyet yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yöntemleriyle elde edilen değerlerin ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 167.200.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından maliyet yaklaşımına göre belirlenen arsa metrekare emsal değeri 1.145.691 TL, yapı metrekare maliyet değeri 16.250 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 3.410.027 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 3.440.933 TL).

Taşınmaz üzerindeki yapının güçlendirmeli tadilatına yönelik proje çalışmaları devam etmektedir.

Ankara Okul Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 15 Aralık 2023 tarihli rapora göre Ankara Okul Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 174.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 9.100 TL, yapı metrekare maliyet değeri 10.200 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Ankara Okul Binası (Devamı)

Şirket, bu gayrimenkulünü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 8.007.061 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 7.933.976 TL).

Efes/İzmir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Efes/İzmir Projesinin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 170.000.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Birinci kattan itibaren iki blok halinde yükselen gayrimenkulün bulvar cephe kısmı, 1 bodrum kat, zemin kat, batır kat ve 7 normal kat; sokak cephe kısmı, 1 bodrum kat, zemin kat, batır kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır. 4.921 m² inşaat alanına sahip olan gayrimenkule ait; bodrum, zemin ve batır katların bir bölümünde şube; kalan alanlarda ise 45 odalı, 81 yataklı otel konsepti projelendirilmiştir. Otel ve dükkan nitelikli 2 bağımsız bölümden oluşan taşınmazda tadilat işleri tamamlanmış, iskan alınmıştır. Otel kısmı kiraya verilmiş olup şube kısmı kiralanma aşamasındadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 5.523.006 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 25.410.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Kadıköy Rıhtım Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 220.285.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare emsal değeri 76.283,9 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 8.572.210 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 6.442.597 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 31.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Taksim Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 176.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 439.144 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 3.407.604 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 2.213.101 TL).

Alsancak Binası

İzmir ili, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, “10 Katlı Betonarme İş yeri ve Arsası” 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 Şirket'e; “işyeri” nitelikli 3 nolu bağımsız bölüm hissedara aittir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli raporlara göre;

- İşyeri nitelikli 1 nolu bağımsız bölümün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 30.800.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare emsal değeri 231.457 TL'dir.
- Otel binası nitelikli 2 nolu bağımsız bölümün maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 120.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 232.975 TL, yapı metrekare maliyeti 15.000 TL'dir.

Gayrimenkulün toplam değeri KDV hariç 150.800.000 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.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 3.520.287 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 2.136.437 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Yenişehir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 15 Aralık 2023 tarihli rapora göre Yenişehir Binası’nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 145.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 280.000 TL, yapı metrekare maliyeti 12.050 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 3.423.221 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 3.358.245 TL).

Çınarlı/İzmir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Çınarlı/İzmir Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 155.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa emsal değeri 69.638 TL, yapı birim maliyet değeri 7.500 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.401.657 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 2.427.379 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 Şirket’e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Erzurum Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Erzurum Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 120.240.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 36.000 TL, yapı metrekare maliyeti 16.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.524.586 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 2.122.854 TL).

Bornova Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Bornova Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 107.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 137.712 TL, yapı metrekare maliyeti 13.800 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.817.130 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 2.008.276 TL).

Mecidiyeköy Binası

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 21.610.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Mecidiyeköy Binası’nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 136.460.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare emsal bedeli 60.648,89 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası, Ziraat Portföy Yönetimi ve Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 6.268.188 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 5.802.367 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

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 Marka Kurumsal 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 Şirket’e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 15 Aralık 2023 tarihli rapora göre Kızılay Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 120.550.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 274.956 TL, yapı birim maliyet değeri 12.050 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Başkent Batı Eğitim Öğretim A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 3.312.214 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 2.905.658 TL).

Kocaeli/Kartepe Natamam Otel Binası

Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, 721 ada 1 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 9.781,07 metrekaredir. Ana gayrimenkulün 56500/77000 hisseli “Otel” nitelikli 172 nolu bağımsız bölümü Şirket’e aittir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Kocaeli Kartepe Natamam Otel Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 337.995.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 16.000 TL, yapı metrekare maliyeti 21.997 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Antalya Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 15 Kasım 2023 tarihli rapora göre Antalya Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 120.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 200.000 TL, yapı metrekare maliyeti 12.050 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Antalya Binası (Devamı)

Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası ve Asya Uzman Akademi İSG Tic. Ltd. Şti.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.481.752 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 1.976.443 TL).

Bodrum/Muğla Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Bodrum/Muğla Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 91.245.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği taşınmaz metrekare emsal değeri 120.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde işyeri ve konaklama projesi geliştirilmektedir. 5 Ocak 2023 tarihli T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Meclis Kararı’na göre; söz konusu taşınmaza yönelik hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile Bodrum Koruma Amaçlı İmar Planı Kentsel Sit Alanı 1/500 ölçekli Plan ve Uygulama tablosu değişikliği teklifinin reddine, söz konusu tescil kararının yeniden değerlendirilmesi için Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna başvuru yapılmasına İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27 Aralık 2022 tarih ve 2022/25 sayılı raporu doğrultusunda oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirket hukuk müşavirince 3 Mart 2023 tarihli yürütmenin durdurulması istemli süreç başlatılmıştır. Mahkemece mahallinde keşif/bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş, 12.09.2023 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, 29 Aralık 2023 tarihinde bilirkişi heyeti hazırlamış olduğu raporu Muğla 2. İdare Mahkemesi Başkanlığı’na sunmuştur.

İmar planı değişikliğinin henüz onaylanmaması sebebiyle ilgili idarelerden resmi olarak imar durumu, vs. bilgiler alınamamaktadır. İmar planı değişikliğinin onaylanmasını takiben restorasyon, statik, tesisat ve elektrik projeleri hazırlanacaktır.

Şirket, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 189.539 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 137.770 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 Şirket’e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Şehremini Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Şehremini Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 65.385.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değeri ortalama 36.507,54 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.384.720 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 1.399.550 TL).

Taşınmaz üzerinde geliştirilen avan proje için belediye onayı alınmıştır. Bina yıkıldıktan sonra zemin etüdü yapılarak ruhsat ve uygulama projeleri hazırlanacaktır.

Yenişehir İhlamur Sokak Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 7 parselde kayıtlı, “Betonarme Karkas Bina” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 471 metrekaredir. Binada kat mülkiyeti kurulmuş olup 1’i dükkan, 5’i işyeri niteliğinde olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 15 Aralık 2023 tarihli rapora göre Yenişehir İhlamur Sokak Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 68.200.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değeri ortalama 35.894,74 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ergüncel Eğitim Hizmetleri ve Yayıncılık Ltd. Şti.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.925.287 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 1.931.957 TL).

Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsaları

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada, 12 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli, 1.015,90 metrekare yüzölçümlü taşınmaz, 969 ada, 13 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli, 2.095,80 metrekare yüzölçümlü taşınmaz ve 969 ada 110 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli 349,55 metrekare yüzölçümlü taşınmazlardır. 26 Ekim 2022 tarihli değerleme raporlarına göre arsa değerleri sırasıyla 13.455.000 TL ve 13.545.000 TL olarak tespit edilen 12 ve 13 numaralı parseller 24 Şubat 2023 tarihinde Ziraat Bankası’ndan toplam 25.794.000 TL bedelle, 16 Aralık 2022 tarihli değerleme raporu ile 6.000.000 TL olarak değer tespiti yapılan 110 numaralı parsel 10 Mart 2023 tarihinde 6.300.000 TL bedelle Süleymanpaşa Belediyesi’nden satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Tekirdağ Süleymanpaşa 969 ada 12, 13 ve 110 parsellerde bulunan gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değerleri sırasıyla KDV hariç 23.445.000 TL, 28.240.000 TL ve 9.960.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değerleri 12 ve 13 parsel için 24.500 TL, 110 parsel için 28.500 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsaları (Devamı)

Gayrimenkul üzerinde işyeri ve konaklama projesi geliştirilmektedir.

12 ve 13 numaralı parseller üzerinde yer alan yapıların yıkım çalışmaları tamamlanmıştır.

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 değerleme şirketi tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.800.000 TL belirlenmiş olup, Şirket, söz konusu gayrimenkulü 28 Mart 2018 tarihinde 4.800.000 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Karabağlar Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 58.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte zemin ve asma kat için yaklaşık 70.000 TL, diğer katlar için 35.000 TL ile 40.000 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.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.325.356 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 1.290.856 TL).

Gayrimenkulün 3. katında, “Bayraklı İzmir Projesi” satış ofisi için tadilat işleri tamamlanmıştır.

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 Şirket’e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Marka Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 15 Aralık 2023 tarihli rapora göre Cebeci Binası’nın maliyet analizi yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 55.750.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 61.000 TL, yapı metrekare maliyeti 14.500 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Cebeci Binası (Devamı)

Bodrum, zemin ve 1. kat Ziraat Bankası şube hizmet alanı olarak kullanılmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 849.688 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 857.667 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, Şirket söz konusu gayrimenkulü 10 Nisan 2018 tarihinde 3.500.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Kahramanmaraş Binası’nın Şirket portföyünde yer alan 1, 7, 11, 14 ve 15 numaralı bağımsız bölümlerinin pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 37.770.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değerleri 25.000 TL ile 35.000 TL arasındadır. 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, rapor tarihi itibarıyla 1, 7, 11, 14 ve 15 no’lu bağımsız bölümler dışındaki 10 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiştir. 1, 14 ve 15 no’lu bağımsız bölümler Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.217.113 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 628.792 TL).

Seyhan/Adana Arsası

Adana İli, Seyhan İlçesi, Kuruköprü Mahallesi, 295 ada, 53 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli taşınmaz 819,85 metrekare yüzölçümüne sahiptir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 23 Mart 2023 tarihli değerleme raporuna göre taşınmazın değeri 28.300.000 TL olarak tespit edilmiş, taşınmaz 7 Haziran 2023 tarihinde Ziraat Bankası’ndan 27.555.000 TL bedelle satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Adana Seyhan Arsası’nın pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir yaklaşımı yönteminin ortalaması ile belirlenen değeri KDV hariç 35.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değeri 41.771 TL’dir. Parsel üzerinde umumi hizmete ait trafo yapısı bulunmakta olup deplase işlemleri devam etmektedir.

Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi kapsamında proje müellifi Erme İnşaat taahhüt Yapı Malz. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanma aşamasındadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Tünel Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Tünel Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 41.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 386.487 TL, yapı metrekare maliyeti 25.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 668.603 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 607.361 TL).

Gaziosmanpaşa/İstanbul Binası

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1946 ada, 3 parselde kayıtlı “Şube ve Hizmet Binası” nitelikli taşınmaz 252 metrekare yüzölçümüne sahiptir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 10 Ekim 2022 tarihli değerleme raporuna göre arsa değeri 13.500.000 TL olarak tespit edilen taşınmaz, 15 Şubat 2023 tarihinde 13.025.000 TL bedelle Ziraat Bankası’ndan satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Gaziosmanpaşa İstanbul Binası’nın proje geliştirme yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 27.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 147.228 TL, yapı metrekare değeri 16.250 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 685.474 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Çankaya/Ankara Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Çankaya/Ankara Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Çankaya Ankara Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 21.070.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri bağımsız bölümler arasında farklılık göstermekle birlikte zemin kat için 32.500 TL, 1. ve 2. kat için 35.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 764.864 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 567.512 TL).

Karamürsel Binası

Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada, 30 parselde kayıtlı, “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 782,96 metrekaredir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Karamürsel Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 22.015.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte bodrum kat için 16.250 TL, zemin kat için 65.000 TL ve 1. Normal kat için 21.750 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 434.549 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 438.773 TL).

Hatay/İskenderun Arsası

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi, 2640 ada, 5 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 10.500 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 5 Ekim 2023 tarihinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 252.000.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket'e 6 Kasım 2023 tarihinde 230.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Hatay İskenderun Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 255.150.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 24.300 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

11 Aralık 2023 tarihinde Prohan Mimarlık Mühendislik Müş. Prj. Doğ. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Bayraklı/İzmir Projesi

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada, 1 parsel, 40021 ada, 1 parsel, 40022 ada, 3 parselde kayıtlı, “Arsa” niteliğinde olan gayrimenkullerin yüzölçümleri sırasıyla 5.000, 8.776,46, 42.069,51 metrekaredir. Gayrimenkullerin Şirket hissesine düşen paylarının yarısı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na 29 Mayıs 2023 tarihinde devredilmiştir. Güncel durumda Şirket mülkiyetindeki toplam arsa alanı 21.958,74 metrekaredir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Bayraklı İzmir Arsaları'nın Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 1.660.198.472 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 40015 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz için 71.000 TL ve 40021 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz için 73.492,05 TL ve 40022 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz için 75.708,04 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup, İzmir depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilmiştir.

40022 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmazlar üzerinde homeofis, ofis, konut, ticaret nitelikli yaklaşık 302.386 m² inşaat alanından oluşan karma proje geliştirilmek üzere kütle, cephe, kat planı bazında proje çalışmalarına devam edilmektedir.

2022 yılında 1140 ada ve 8 parselde kayıtlı arsalar (eski adı) REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş.'ye kiralanmış olup, Şirket 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 728.371 TL kira geliri elde etmiştir.

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 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 60.490.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Karaköy/İstanbul Projesi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen mevcut durum değeri KDV hariç 535.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından mevcut binanın natamam hali için takdir edilen bina metrekare emsal değeri 134.823 TL, yapı metrekare maliyeti 32.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Karaköy/İstanbul Projesi (Devamı)

16 Eylül 2022 tarihinde Metreküp Mimarlık Yapı İnşaat Sa. Tic. Ltd. Şti. ve Muka Mimarlık Ahmet Mutlu ortak girişimi arasında Anahtar Teslim Birim Fiyatlı Karaköy Tarihi Bina Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İşi ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İşi Sözleşmesi imzalanmış olup, iş devam etmektedir.

Herdem - Silivri/İstanbul Sağlıklı Yaşam Köyü

İstanbul İli, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 ada, 3 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 98.146,22 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 17 Mayıs 2019 tarihinde Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 74.240.000 TL (KDV dahil) belirlenmiş olup, Şirket 304 adet mesken niteliğindeki bağımsız bölümün satış vaadi ve nihayetinde satış devrine esas sözleşmeyi 73.677.000 TL (KDV dahil) bedel ile 22 Mayıs 2019 tarihinde imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 26 Aralık 2023 tarihli rapora göre, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilen değeri KDV hariç 390.150.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İlgili parselde bulunan 304 adet bağımsız bölümün Şirketimiz’e tapu devir işlemi gerçekleşmiştir.

Şirket’e ait bağımsız bölümler 10 yıl süreyle Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından kiralanmış olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket 24.277.243 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 26.561.265 TL).

Erenköy/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, 3 dükkan ve 48 konut niteliğindeki bağımsız bölümden oluşan “Arsa” nitelikli ana taşınmazın yüzölçümü 2.186,98 metrekaredir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 28 Aralık 2023 tarihli rapora göre Erenköy/İstanbul pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 331.737.700 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri daireler için 89.782,82 TL ile 112.903,28 TL arasında değişmekte, ticari nitelikli 46 numaralı bağımsız bölüm için 148.000 TL ve ticari nitelikli 47-48 numaralı bağımsız bölümler için 175.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılmış olup, arsa üzerinde dükkan ve konuttan oluşacak yeni bina projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. 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. Mevcut durumda ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Göktürk/Eyüpsultan Projesi

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada, 1 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 25.248,00 metrekare ve 2 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 25.753,26 metrekare olmak üzere toplam 51.001,26 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 toplam gerçeğe uygun değeri 510.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket bu taşınmazın 1/10 hissesini 2 Şubat 2022 tarihinde 49.500.000 TL bedel ile Ziraat Bankası’ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 28 Aralık 2023 tarihli rapora göre Göktürk Arsası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 154.974.099 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare birim değeri 16.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Arsa üzerinde Ziraat Bankası, Emlak Konut ve Şirket arasında birlikte proje geliştirilmesine yönelik protokol imzalanmıştır. Villa ve konut niteliğindeki bölümlerden oluşan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Göztepe Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 ada, 162 parselde kayıtlı, “İki Müstemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli taşınmazın üzerinde yer alan yapı riskli yapı olarak tespit edilmiş ve yıktırılarak tapu işlemleri tamamlanmıştır. Halihazırda “Arsa” niteliğinde olup yüzölçümü 1.475,73 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 Şirket’e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 23 Ekim 2023 tarihli rapora göre Göztepe Binası’nın proje geliştirme yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 123.946.500 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 112.333 TL, yapı metrekare maliyet değeri 22.060 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası, Öz Finans İş Sendikası ve gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.089 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2022: 596.275 TL).

Taşınmaz üzerinde konaklama tesisi geliştirilmesine yönelik projeler tamamlanmış olup, yeni bina yapım işi Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. yükleniminde devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Kadıköy/Osmanağa Projesi

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 Şirket’e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Kadıköy Osmanağa Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yönteminin ortalamasına göre belirlenen değeri KDV hariç 110.150.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 275.741 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul riskli yapı olarak tespit edilmiş ve tapuya şerh edilmiştir. Mevcut bina yıkılmış olup işyeri ve otel nitelikli yeni bina yapılmasına yönelik proje çalışmaları devam etmektedir. Ruhsat projesi çalışmaları devam etmektedir.

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 Şirket’e 14 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 28 Aralık 2023 tarihli rapora göre Altunizade arsasının emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 244.715.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri daireler için 70.882,10 TL ile 85.749,90 TL arasında değişmektedir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde konut fonksiyonu bulunan proje geliştirilmiştir. 17 Ekim 2022 tarihinde ENG Tasarım Mühendislik İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli Altunizade Konut Yapım İşi İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai faaliyetler devam etmektedir.

Bayrampaşa/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada, 58 parselde kayıtlı, “7 Katlı Betonarme Bina ve Arsa” nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan yapı riskli yapı olarak tespit edilmiş, tapuya şerh ettirilmiş, akabinde yıktırılmıştır. Halihazırda “Arsa” niteliğini kazanmış olan taşınmazın yüzölçümü 388,23 metrekaredir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bayrampaşa/İstanbul Projesi (Devamı)

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 Şirket’e 14 Temmuz 2020 tarihinde 128/379 hissesi devir olmuştur. 27 Aralık 2022 tarihli değerleme raporuna göre taşınmazın Ziraat Bankası payına isabet eden 251/379 hissesinin arsa değeri 26.269.898 TL olarak tespit edilmiş, söz konusu hisse 11 Nisan 2023 tarihinde 25.830.000 TL bedelle Ziraat Bankası’ndan satın alınarak tam hisseli duruma geçmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 15 Aralık 2023 tarihli rapora göre Bayrampaşa Arsası’nın proje geliştirme yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 55.019.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal arsa değer aralığı 144.078 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde işyeri ve ofis projesi geliştirilmiştir. Yapı ruhsatı 29 Aralık 2023 tarihinde onaylanmıştır. Toplam inşaat alanı 2.639 m² olup inşaat 22 Ocak 2024 tarihinde başlanılmıştır.

Fethiye/Muğla Projesi

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada, 23, 25 ve 26 parselde kayıtlı, sırasıyla “Rekreasyon Alanı”, “Arsa” ve “Arsa” 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, Şirket söz konusu arsayı 26 Kasım 2020 tarihinde 9.939.500 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Fethiye Arsalarının gerçeğe uygun değeri KDV hariç 76.685.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare değeri yaklaşık 38.942,66 TL’dir. Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Mevcut binalar yıkılmış ve gayrimenkuller arsa vasfına dönüşmüş olup, gayrimenkuller üzerinde işyeri ve konaklama tesisi projesi geliştirilmiştir. 13 Ekim 2023 tarihinde MN İmar Yapı A.Ş. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli Muğla Fethiye Otel ve İşyeri Yapım İşi İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai faaliyetler devam etmektedir.

Manisa/Saruhanlı Binası

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 ada, 9 parselde kayıtlı, 16 adet “Mesken” niteliğindeki bağımsız bölümden oluşan taşınmazın 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, Şirket 12 Ekim 2021 tarihinde 3.454.020 TL bedel ile Ziraat Bankası’ndan satın almıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Manisa/Saruhanlı Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 15 Aralık 2023 tarihli rapora göre Saruhanlı arsasının pazar yaklaşımı kullanılarak belirlenen değeri KDV hariç 64.010.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare birim değerleri “Konut” nitelikli bağımsız bölümler için 20.430 TL ile 21.310 TL arasında değişmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde konut ve ticaret fonksiyonu bulunan proje geliştirilmiştir.

9 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. Yapım işi geçici kabulü yapılan projede konut nitelikli bölümler için satış/pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, 16 adet “Konut” nitelikli bağımsız bölümlerin 13 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Kordon/Konak Projesi

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, Şirket bu taşınmazı 21 Ocak 2022 tarihinde 14.500.000 TL bedel ile Ziraat Bankası'ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Konak Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 44.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare arsa birim değeri 206.573 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde işyeri ve ofis projesi geliştirilmesi kapsamında yapı ruhsatı alınmıştır.

8 Haziran 2023 tarihinde Birinci İnş. Müh. Tem. Gıda Taah. San. Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli İzmir Konak İşyeri ve Ofis Yapım İşi İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Mevcut durumda ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam etmektedir.

Gaziosmanpaşa/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1946 ada, 15 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli taşınmaz 195,38 metrekare yüzölçümüne sahiptir. 10 Ekim 2022 tarihli değerleme raporuna göre arsa değeri 15.500.000 TL olarak tespit edilen taşınmaz, 15 Şubat 2023 tarihinde 14.563.590 TL bedelle Ziraat Bankası'ndan satın alınmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Gaziosmanpaşa İstanbul Arsası'nın maliyet analizi yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 66.650.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 341.130 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Gaziosmanpaşa/İstanbul Projesi (Devamı)

Gayrimenkul üzerinde dükkan ve ofis fonksiyonları bulunan proje geliştirilmektedir. 13 Mart 2023 tarihinde Türkmenler Gıda Maddeleri Ticaret Ltd. Şti. firması ile “İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1946 Ada 15 Parselde Kayıtlı Gayrimenkul Üzerindeki Mevcut Binanın Yıkılarak Yerine Arsa Mülkiyeti Karşılığı Banka Şubesi ve Ticari Alan İnşaatı Yaptırılması İşi” Sözleşmesi imzalanmıştır. Mevcut bina yıktırılmıştır. Yeni bina inşai faaliyetleri devam etmektedir.

Emirdağ/Afyon Projesi

Afyon İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi, 89 ada, 1 parselde kayıtlı, “Kargir Üç Katlı ve Dört Lojmanı Banka ve Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın yüzölçümü 397 metrekaredir. 16 Kasım 2022 tarihli değerleme raporuna göre arsa değeri 7.000.000 TL olarak tespit edilen taşınmaz, 31 Mart 2023 tarihinde 6.530.000 TL bedelle Ziraat Bankası'ndan satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Afyon Emirdağ Arsası'nın pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 16.280.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 42.500 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın üzerinde bulunan yapı, riskli yapı olarak tespit edilmiş olup yıktırılmıştır. Gayrimenkul üzerinde dükkan ve konut fonksiyonları bulunan proje geliştirilmiştir. Metreküp Mimarlık yükleniminde yeni bina inşai faaliyetleri devam etmektedir.

Karacabey/Bursa Projesi

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, 206 ada, 16 parselde kayıtlı “Üzerinde Lojmanı Olan Kargir Banka Binası” nitelikli taşınmaz 246,14 metrekare yüzölçümüne sahiptir. 19 Eylül 2022 tarihli değerleme raporuna göre arsa değeri 5.500.000 TL olarak tespit edilen taşınmaz, 12 Mayıs 2023 tarihinde 4.915.000 TL bedelle Ziraat Bankası'ndan satın alınmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 18 Aralık 2023 tarihli rapora göre Bursa Karacabey Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 8.035.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 32.500 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın üzerinde yer alan yapı riskli yapı tespiti ile beraber yıktırılmış olup taşınmaz cins tashihi aşamasındadır. Gayrimenkul üzerinde dükkan ve konut fonksiyonları bulunan proje çalışmaları tamamlanmıştır. 01 Aralık 2023 tarihinde ENG Tasarım Mühendislik İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli Karacabey Konut ve İşyeri Yapım İşi İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai faaliyetler devam etmektedir

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Sivas/Sanayi Çarşısı Projesi

Sivas İli, Merkez İlçesi, Pulur Mahallesi, 6059 ada, 1 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.233,46 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 13 Mart 2023 tarihinde Açık Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 21.390.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından Şirket’e 6 Temmuz 2023 tarihinde 19.500.000 TL bedelle devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Sivas Sanayi Çarşısı Arsası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 59.640.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 48.350 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış olup, Sanayi Çarşısı Sivas projesi geliştirilmiştir. Toplam yaklaşık 3.762 m² inşaat alanına sahip projenin; zemin, 1. ve 2. katları Banka Şubesi, Para Grup Merkezi (PGM) ve Merkez Bankası birimleri, 3-5. normal katlarda 12 adet konut yer almaktadır.

Sultanbeyli/Mimarsinan Projesi

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada, 28 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 5.297,87 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 18 Temmuz 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 111.200.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket’e 17 Ağustos 2023 tarihinde 97.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Sultanbeyli/Mimarsinan Arsası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 120.880.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare değeri 22.816,72 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

12 Aralık 2023 tarihinde konu taşınmaz üzerinde tevhid işlemi gerçekleşmiş olup, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 numaralı parseller 28 numaralı parsel olarak değiştirilmiştir. 6 Ekim 2023 tarihinde Emka Mimari Tasarım San. Tic. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları başlamıştır.

Sultanbeyli/Battalgazi Projesi

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 14.241,06 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 28 Temmuz 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 263.000.000 TL belirlenmiş olup, tüzel kişiler tarafından Şirket’e 17 Ağustos 2023 tarihinde 230.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Sultanbeyli/Battalgazi Projesi (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Sultanbeyli/Battalgazi Arsası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 287.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare değeri 20.152,99 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

6 Ekim 2023 tarihinde Emka Mimari Tasarım San. Tic. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları devam etmektedir.

Malatya/Battalgazi Projesi

Malatya İli, Battalgazi İlçesi, Çamurlu Mahallesi, 1021 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 19.242,23 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 11 Ekim 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 55.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından Şirket’e 19 Ekim 2023 tarihinde 50.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Malatya Battalgazi Arsası’nın emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yönteminin ortalaması alınarak belirlenen değeri KDV hariç 56.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 2.910,27 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

13 Ekim 2023 tarihinde Prohan Mimarlık Mühendislik Müş. Prj. Doğ. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları devam etmektedir.

Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-1)

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Saadet Ayazma Mahallesi, 628 ada, 14 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 211,12 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 16 Şubat 2023 tarihinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 465.000 TL belirlenmiş olup, Karacabey Belediyesi tarafından Şirket’e 17 Mart 2023 tarihinde 450.000 TL bedelle devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Aralık 2023 tarihli rapora göre Bursa Karacabey Arsası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 2.375 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-2)

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, 564 ada, 25 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 215,69 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince 16 Şubat 2023 tarihinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 460.000 TL belirlenmiş olup, Karacabey Belediyesi tarafından Şirket’e 17 Mart 2023 tarihinde 450.000 TL bedelle devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No: 1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 18 Aralık 2023 tarihli rapora göre Bursa Karacabey Arsası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 2.375 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	781.828.106	158.471.838
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	2.360.226.219	468.410.192
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	204.400.771	166.695.997
Toplam	3.346.455.096	793.578.027

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

7. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE KULLANIM HAKKI VARLIĞI

7.1 Maddi duran varlıklar

Grup’un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hizmet binaları	184.174.627	21.429.220
Demirbaşlar	6.910.300	25.497.404
Özel maliyetler	160.520	-
Birikmiş amortismanlar (-)	3.055.222	2.862.994
Toplam	188.190.225	44.063.630

Grup’un maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Değerleme Farkları	Dönem Sonu
Binalar ^(*)	21.429.220	103.209.835	(21.429.220)	80.964.792	184.174.627
Demirbaşlar	25.497.404	17.107.294	(35.694.398)	-	6.910.300
Özel maliyetler	-	160.520	-	-	160.520
Birikmiş amortisman (-)	2.862.994	4.432.315	(4.240.087)	-	3.055.222
Net defter değeri	44.063.630	116.045.334	(52.883.531)	80.964.792	188.190.225

^(*) Şirket, Genel Müdürlük hizmet binası olarak Kadıköy-Rıhtım Binası’nın 4 ve 6. katlarını kullanmakta iken, 25 Nisan 2023 tarihinde İFM Ziraat Kuleleri Kule-1’in 12. Katını kullanmaya başlamıştır. Söz konusu binaların ilgili katlarının maddi duran varlık olarak sınıflanmış olan gerçeğe uygun değerini içermektedir.

7.2 Kullanım hakkı varlıkları

Grup’un kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maliyet	21.687.528	17.991.104
Binalar	21.687.528	17.991.104
İtfa Payı (-)	11.413.308	6.714.946
Binalar	11.413.308	6.714.946
Net Defter Değeri	10.274.220	11.276.158

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

Grup'un maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi olmayan duran varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Haklar	3.491.468	4.067.318
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	-	82.938
Birikmiş amortismanlar (-)	1.623.396	1.159.940
Toplam	1.868.072	2.990.316

Grup'un maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

Maddi olmayan duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Haklar	4.067.318	2.642.622	(3.218.472)	3.491.468
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	82.938	-	(82.938)	-
Birikmiş amortisman (-)	1.159.940	2.027.655	(1.564.199)	1.623.396
Net defter değeri	2.990.316	614.967	(1.737.211)	1.868.072

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Grup'un karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	1.517.813	1.176.786
Kullanılmamış izin karşılığı	378.274	251.237
Toplam	1.896.087	1.428.023

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı karşılığı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.176.786	326.417
Hizmet maliyeti	248.819	58.428
Faiz maliyeti	82.879	39.429
Ödenen tazminatlar	(51.766)	-
Aktüeryal fark	574.159	894.629
Parasal kayıp/kazanç	(513.064)	(142.117)
31 Aralık itibarıyla karşılık	1.517.813	1.176.786

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metotlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında aktüeryal varsayımlar kullanılmaktadır. Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmıştır. Söz konusu karşılıklar, vadesine kalan sürenin en uzun olduğu devlet tahvili getiri oranı ortalaması olan %21,74 (31 Aralık 2022: %10,59) ile %25,50'lik (31 Aralık 2022: %11,63) enflasyon oranı varsayımlarına göre yaklaşık (%3,00) (31 Aralık 2022: %0,93) olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle, 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavan tutarı dikkate alınarak hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Grup'a kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Grup'un taraf olduğu davalar

Grup'un taraf olduğu yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük toplam 5 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 3 adet dava).

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Grup tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminat, rehin ve ipotekler ^(*)	3.253.943.153	1.249.157.372
Toplam	3.253.943.153	1.249.157.372

^(*) İFM Ziraat Kuleleri projesi, Herdem Projesi ve diğer projeler için proje yöneticiliği hizmeti kapsamında ve projelerin yüklenici firmalarından alınan banka teminat mektupları ile satış vaadi sözleşmesi kapsamında alınan ipotekleri içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) detayı aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı ^(*)	451.036	451.036
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı ^(**)	500.000.000	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	500.451.036	451.036

^(*) Grup’un ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, elektrik dağıtım şirketleri ve belediyelere vermiş olduğu teminat mektuplarını içermektedir.

^(**) Grup’un devam eden projelerindeki konut veya ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında bankalardan konut/işyeri kredisi kullanması durumunda, söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük tutarlarını içermektedir.

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri (Kredi kartları)	511.028	484.112
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	511.028	484.112
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	1.898.720.058	479.599.050
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.706.656	1.674.502
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.900.426.714	481.273.552
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	1.596.413.092	1.335.709.559
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.633.443	4.061.771
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	1.599.046.535	1.339.771.330
Toplam finansal borçlanmalar	3.499.984.277	1.821.528.994

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki banka kredilerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Oluşturan		Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2023	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi
Banka kredileri	1.815.792.721	2.985.790.633	(212.207.559)	(1.267.323.480)	173.591.863
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	1.815.792.721	2.985.790.633	(212.207.559)	(1.267.323.480)	173.591.863

	Nakit Hareketi Oluşturan		Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2022	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi
Banka kredileri	66.427	1.911.182.080	-	(113.091.853)	17.636.067
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	66.427	1.911.182.080	-	(113.091.853)	17.636.067

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	5.736.273	5.802.264
Dönem içi girişler	3.172.008	1.328.670
Dönem içi ödemeler	(4.069.271)	(2.420.501)
Faiz giderleri	1.756.042	1.051.782
Parasal kayıp/kazanç	(2.254.953)	(25.942)
Dönem sonu bakiyesi	4.340.099	5.736.273

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Pırlanta Sitesi/İstanbul	23.214.472	89.484.845
Saruhanlı/Manisa	9.186.167	-
Diğer stoklar	592.828	2.202.970
Toplam	32.993.467	91.687.815

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un Pırlanta Sitesi'nde 1 adet dükkan ve Saruhanlı/Manisa'da 3 adet konut stoğu bulunmaktadır (31 Aralık 2022: Grup'un Pırlanta Sitesi'nde 3 adet dükkanı bulunmaktadır).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	15.381.754	719.244
- İFM Ziraat Kuleleri	14.664.242	-
- Diğer	717.512	719.244
Diğer peşin ödenmiş giderler	37.207.264	17.672.651
Toplam	52.589.018	18.391.895

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	65.111.176	125.549.791
- İFM Ziraat Kuleleri	33.795.114	84.944.900
- Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi	2.393.420	-
- Diğer	28.922.642	40.604.891
Diğer peşin ödenmiş giderler	26.051.048	3.633.487
Toplam	91.162.224	129.183.278

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli KDV alacakları	68.076.649	46.212.840
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.245.527	2.777.049
Verilen depozito ve teminatlar	1.779.425	355.381
Toplam	73.101.601	49.345.270

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli KDV alacakları	405.146.862	787.720.741
Toplam	405.146.862	787.720.741
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	34.009.243	33.000.114
Alınan depozito ve teminatlar	47.530.041	14.740.733
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.127.930	973.013
Toplam	84.667.214	48.713.860

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 (%)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konkur İnşaat ^(*)	50	-	372.494.580

^(*) Grup, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat'ın 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. Grup'un Konkur İnşaat'ta sahip olduğu paylar, hisse devir sözleşmesi ve ek protokoller ile belirlenen “Geri Alım Hakkı” şartları doğrultusunda 3 Nisan 2023 tarihinde hak sahibine devredilmiştir.

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2023	Grubu	(%)	31 Aralık 2022	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	

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL 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 değerde 7.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

Grup'un 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar kârları veya zararları hesabında takip edilen farklar
Özkaynaklar			
Sermaye düzeltmesi farkları	27.873.168.901	16.577.977.919	(11.295.190.982)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	6.339.393.985	4.771.109.895	(1.568.284.090)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18.531.391.327	18.329.508.439	(201.882.888)

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2023 itibarıyla, Grup'un sermaye düzeltme farkları 16.577.977.919 TL'dir (31 Aralık 2022: 16.577.977.919 TL). Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 4.771.109.895 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 4.771.109.895 TL).

13.3. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler, maddi duran varlık değerleme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarından oluşmaktadır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	74.204.176	4.370.479
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(1.468.788)	(894.629)
Toplam	72.735.388	3.475.850

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 “Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler” altında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu, Şirket'in portföyünde yer alan hizmet binası olarak da kullandığı binaların yeniden değerlendirilmiş tutarları ile maliyetleri arasındaki değer artışlarının Şirket'in kullandığı katlara düşen payını kapsamaktadır.

13.4. Kâr dağıtımı

Kâr dağıtımının SPK'nın Seri: II. No: 19.1 sayılı “Kâr Payı Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kâr 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 kâr tutarını, II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem kârlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Şirket, Esas Sözleşmesi ve kâr dağıtım politikası gereği, 16 Ağustos 2023 tarihinde yapılan 2022 Yılı Olağan Genel Kurulu'nda alınan karara istinaden, yasal kayıtlara göre hesaplanan 279.199.437 TL tutarındaki Net Dönem Kârının %5'i olan 13.959.972 TL tutarında yasal yedek akçe ayırmıştır. 264.633.150 TL tutarındaki Net Dağıtılabilir Dönem Kârının %10'luk kısmı olan 26.463.315 TL'yi Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 29 Eylül 2023 tarihi itibarıyla pay sahiplerine nakden ödemiş olup, kalan tutar ise olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Gayrimenkul satış gelirleri	2.730.795.354	995.695.837
Yurtiçi kira gelirleri	600.357.260	189.743.302
Yurtdışı kira gelirleri	65.595.122	57.049.958
İşletme yönetimi gelirleri	114.764.122	96.901.073
Toplam hasılat	3.511.511.858	1.339.390.170

1 Ocak - 31 Aralık 2023 döneminde hasılat tutarının 605.121.699 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2022: 193.594.419 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Satılan gayrimenkul maliyeti	2.630.872.325	713.104.491
İşletme yönetimi maliyetleri	78.756.509	84.915.601
Sigorta giderleri	17.044.599	3.199.451
Bakım ve onarım giderleri	347.980	192.014
Toplam satışların maliyeti	2.727.021.413	801.411.557

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Vergi, resim ve harç giderleri ^(*)	35.030.312	36.038.673
Personel ücret ve giderleri	51.785.565	33.268.319
İşletme giderleri	15.290.528	14.525.751
Dekorasyon desteği giderleri ^(**)	5.686.131	10.104.669
Bilgi teknolojileri giderleri	6.245.491	2.754.623
Amortisman ve itfa payı giderleri	11.988.029	6.006.199
Danışmanlık giderleri	1.882.127	2.780.336
Hukuk giderleri	1.693.349	1.213.852
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	2.553.726	1.323.671
Diğer giderler	7.811.295	7.256.156
Toplam	139.966.553	115.272.249

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

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

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Reklam ve tanıtım giderleri	24.415.337	8.013.703
Toplam	24.415.337	8.013.703

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı	4.604.453.527	10.468.122.214
Esas faaliyetlerden diğer gelirler ^(*)	75.795.417	16.084.050
Toplam	4.680.248.944	10.484.206.264

^(*) 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemi tutarı, 25.929.244 TL tutarındaki iştirak satış gelirleri, 29.594.674 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 6.794.234 TL tutarındaki duran varlık satış gelirleri, 1.129.763 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler, 5.059.454 TL tutarındaki gider iadeleri, 585.523 TL tutarındaki irtifak hakkı gelirleri, 716.808 TL tutarındaki gecikme cezası tahsilatları ve 5.985.717 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemi bakiyesi, 3.859.067 TL tutarındaki gider iadeleri, 5.982.984 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler, 1.319.346 TL tutarındaki gecikme cezası tahsilatları ve 4.922.653 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler ^(*)	12.524.872	17.937.143
Toplam	12.524.872	17.937.143

^(*) 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemi tutarı, 5.148.970 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım giderleri, 3.512.749 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderlerinden, 288.383 TL tutarındaki karşılık giderlerinden ve 3.574.770 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemi bakiyesi, 4.143.856 TL tutarındaki Şirket portföyünde yer alan AVM içerisindeki aile ve oyun eğlence merkezi için yapılan açılış giderleri, 3.394.186 TL tutarındaki önceki döneme ilişkin giderler, 5.102.865 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım giderleri, 3.344.879 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderleri ve 1.951.357 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

17. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KÂRLARINDAN (ZARARLARINDAN) PAYLAR

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarından payları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarından paylar ^(*)	-	175.390.704
Toplam	-	175.390.704

^(*) Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştiraki Konkur İnşaat'ın değerlendirme farkı gelirinden oluşmakta olup, söz konusu iştirak hisse devir sözleşmesi ve ek protokoller ile belirlenen “Geri Alım Hakkı” şartları doğrultusunda 3 Nisan 2023 tarihi itibarıyla hak sahibine devredilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kambiyo gelirleri ^(*)	281.242.469	135.103.798
Faiz gelirleri	83.954.682	60.997.517
Toplam	365.197.151	196.101.315

^(*) Önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Faiz giderleri	607.025.749	63.722.535
Kredi komisyon giderleri	2.818.683	12.191.831
Kambiyo giderleri	3.184.879	1.213.268
Toplam	613.029.311	77.127.634

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre, Şirket Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ancak Şirket'in konsolidasyona tabi ortaklıklarının kurumlar vergisi mükellefi olsa da dönem sonu itibarıyla kurumlar vergisi oluşmamıştır (31 Aralık 2022: 76.704 TL).

Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kâr paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kâr payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kâr payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Grup, bulunması halinde vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un 2.621.028 TL (31 Aralık 2022: 870.240 TL) tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve 675.090 TL (31 Aralık 2022: 823.264 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri bulunmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket’in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem kârı/(zararı) (TL)	4.148.226.526	9.111.999.405
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.693.620.000
Pay başına kâr/(zarar) (TL)	0,8838	1,9414

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Grup’un maruz kaldığı riskler ile 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.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

21.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe 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.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	398.118	552.196.254	-	555.828	647.111.043	143.751.242
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	398.118	552.196.254	-	555.828	647.111.043	143.751.242
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

21.1. Kredi riski (Devamı)

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
31 Aralık 2022						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	13.273.919	8.135.397	-	893.462	67.640.741	147.575.173
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	13.273.919	8.135.397	-	893.462	67.640.741	147.575.173
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.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

21.2. 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, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2023		Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler	3.824.990.901	3.823.546.754	808.811.472	1.232.521.175	1.782.214.107	-
Ticari borçlar	324.591.851	324.591.851	324.591.851	-	-	-
Banka kredileri	3.495.644.178	3.495.644.178	483.457.334	1.231.478.632	1.780.708.212	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	4.340.099	2.895.952	347.514	1.042.543	1.505.895	-
Diğer borçlar	414.773	414.773	414.773	-	-	-
31 Aralık 2022		Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.023.657.984	2.022.207.721	265.442.933	418.159.276	1.338.605.512	-
Ticari borçlar	200.109.028	200.109.028	200.109.028	-	-	-
Banka kredileri	1.815.792.721	1.815.792.721	62.966.429	417.116.733	1.335.709.559	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	5.736.273	4.286.010	347.514	1.042.543	2.895.953	-
Diğer borçlar	2.019.962	2.019.962	2.019.962	-	-	-

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

21.3. Piyasa riski

Piyasa riski; faiz oranı, 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 bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

21.3. Piyasa riski (Devamı)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	1.177.327.157	1.144.112.373
Yükümlülükler	(5.988.936)	(16.822.357)
Net bilanço pozisyonu	1.171.338.221	1.127.290.016

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
Varlıklar	371.218.435	14.806.459	778.111.618	13.190.645	1.177.327.157
Nakit ve nakit benzerleri	6.390.755	142.216	41.511.608	13.181.865	61.226.444
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	364.827.680	-	735.014.274	-	1.099.841.954
Peşin ödenmiş giderler	-	14.664.243	-	-	14.664.243
Diğer varlıklar	-	-	1.585.736	8.780	1.594.516
Yükümlülükler	-	-	(5.628.461)	(360.475)	(5.988.936)
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	(5.628.461)	(360.475)	(5.988.936)
Net bilanço pozisyonu	371.218.435	14.806.459	772.483.157	12.830.170	1.171.338.221

31 Aralık 2022	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
Varlıklar	466.535.699	45.185.861	630.974.948	1.415.865	1.144.112.373
Nakit ve nakit benzerleri	1.540.633	5.133.459	19.410.602	1.415.865	27.500.559
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	459.862.432	-	600.153.497	-	1.060.015.929
Peşin ödenmiş giderler	5.132.634	40.052.402	-	-	45.185.036
Diğer varlıklar	-	-	11.410.849	-	11.410.849
Yükümlülükler	(5.219.084)	-	(11.595.357)	(7.916)	(16.822.357)
Ertelenmiş gelirler	(5.219.084)	-	-	-	(5.219.084)
Diğer yükümlülükler	-	-	(11.595.357)	(7.916)	(11.603.273)
Net bilanço pozisyonu	461.316.615	45.185.861	619.379.591	1.407.949	1.127.290.016

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

21.3. 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	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit Faizli		
Finansal varlıklar	599.566.563	53.711.171
- Bankalar mevduatı	599.566.563	53.711.171
Finansal yükümlülükler	4.851.127	6.220.385
- Kısa vadeli borçlanmalar	511.028	484.112
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.706.656	1.674.502
- Uzun vadeli borçlanmalar	2.633.443	4.061.771
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	3.495.133.150	1.815.308.609
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.898.720.058	479.599.050
- Uzun vadeli borçlanmalar	1.596.413.092	1.335.709.559

21.4. 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/öz kaynak 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 kâr payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

23. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde bağımsız denetçi ve bağımsız denetim şirketlerinden alınan diğer hizmetlere ilişkin giderler aşağıdaki gibidir:

Topluluk Bağımsız Denetim Firması	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti ^(*) ^(“”)	1.289.667	692.046
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Toplam	1.289.667	692.046

^(*) KDV hariç tutarları göstermektedir.

^(“”) Cari dönem tutarı, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardına istinaden gerçekleştirilen enflasyon muhasebesi uygulamalarına ilişkin denetim hizmeti bedelini de içermektedir.

24. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, kayıtlı sermaye tavanının 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde 5 (beş) yıl için uzatılması ile 7.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 10.000.000.000 TL’ye çıkarılması; bu kapsamda Esas Sözleşme’nin Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev’i başlıklı 7. maddesinin tadili hususlarında 2 Ocak 2024 tarihinde Kurul’a başvurmuş ve 31 Ocak 2024 tarihinde gerekli onaylar alınmıştır. 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunacaktır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak 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	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	1.327.947.698	43.444.792
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	37.506.948.738	32.684.374.222
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	571.444.555	943.939.135
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		635.260.624	443.019.552
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	40.041.601.615	34.114.777.701
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	3.495.535.854	1.815.629.465
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	4.340.099	5.736.273
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	55.951	69.539
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	36.119.074.980	32.060.392.006
	Diğer kaynaklar		422.594.731	232.950.418
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	40.041.601.615	34.114.777.701

	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	574.383.813	41.825.720
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	1.327.829.459	43.397.188
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)	364.827.680	459.862.432
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmecî 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)	4.171.093	78.440

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2023 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	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)	%95	%96	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)	%1	%1	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	%10	%6	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)	%2	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	%0	%0	Azami %10	L/D

Raporlama danışmanlığı, içerik geliştirme,
Türkçe ve İngilizce editörlük, tasarım

TAYBURN®

T: +90 212 227 0436
www.tayburnkurumsal.com
Brands & Reputations.

İLETİŞİM

Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No: 44/A

Ümraniye/İSTANBUL

Telefon : +90 216 590 15 40

Faks : +90 216 590 15 45

www.ziraatgyo.com.tr