

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-45
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	46-47

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	72.773.919	26.366.464
Ticari alacaklar	5	5.657.356	2.289.365
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	2.507.988	2.077.233
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	3.149.368	212.132
Stoklar	10	5.850.000	22.550.000
Peşin ödenmiş giderler	11	352.284.867	7.762.103
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	352.284.867	7.762.103
Diğer dönen varlıklar	11	107.218.520	28.644.251
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	107.218.520	28.644.251
Toplam dönen varlıklar		543.784.662	87.612.183
Duran varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	12	142.608.130	142.608.130
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	-	226.065.414
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	21.522.879.113	19.417.472.331
Maddi duran varlıklar	7	119.292.406	24.636.871
Kullanım hakkı varlıkları	7	4.478.645	3.381.516
Maddi olmayan duran varlıklar	7	1.818.793	1.437.164
Peşin ödenmiş giderler	11	34.005.861	30.035.650
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	34.005.861	30.035.650
Diğer duran varlıklar	11	652.473.053	478.064.445
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	652.473.053	478.064.445
Toplam duran varlıklar		22.477.556.001	20.323.701.521
TOPLAM VARLIKLAR		23.021.340.663	20.411.313.704

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	2.469.342	194.726
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	2.469.342	194.726
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.123.633.955	292.082.920
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	1.121.864.696	291.066.672
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.769.259	1.016.248
Ticari borçlar	5	550.490.350	109.200.995
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	591.964	138.237
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	549.898.386	109.062.758
Diğer borçlar	5	232.366	1.225.907
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	232.366	42.203
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	-	1.183.704
Ertelenmiş gelirler	5	30.790.832	2.580.484
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	30.790.832	2.580.484
Kısa vadeli karşılıklar	8	266.709	152.475
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	266.709	152.475
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	95.364.900	26.340.182
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	95.364.900	26.340.182
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.803.248.454	431.777.689
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	1.189.890.293	813.101.656
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	1.186.880.859	810.636.584
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	3.009.434	2.465.072
Ertelenmiş gelirler	5	17.323.001	164.793
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	17.323.001	164.793
Uzun vadeli karşılıklar	8	1.085.057	663.543
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	1.085.057	663.543
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.208.298.351	813.929.992
Toplam yükümlülükler		3.011.546.805	1.245.707.681
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	4.693.620.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	13	1.336.152.784	1.336.152.784
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	13	6.543.508	6.876.173
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		7.397.753	7.397.753
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(854.245)	(521.580)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		13.105.929.029	2.190.891.081
Geçmiş yıllar karları		-	-
Net dönem karı		867.548.537	10.938.065.985
Toplam özkaynaklar		20.009.793.858	19.165.606.023
TOPLAM KAYNAKLAR		23.021.340.663	20.411.313.704

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Kar veya zarar kısmı	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Hasılat	14	1.481.755.881	564.847.391	174.340.462	330.304.997
Satışların maliyeti	14	(1.146.802.695)	(356.594.574)	(5.909.767)	(242.110.891)
Brüt kar		334.953.186	208.252.817	168.430.695	88.194.106
Genel yönetim giderleri	15	(62.060.285)	(32.021.109)	(19.715.984)	(11.291.613)
Pazarlama giderleri	15	(17.005.082)	(156.605)	(10.095.968)	(68.750)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	404.464.377	3.434.999	377.416.205	287.676
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(5.376.053)	(4.070.150)	(2.354.997)	(1.424.442)
Esas faaliyet karı		654.976.143	175.439.952	513.679.951	75.696.977
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler (giderler)	17	1.181.569	4.657.255	1.181.569	4.657.255
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		656.157.712	180.097.207	514.861.520	80.354.232
Finansman gelirleri	18	228.674.357	73.073.308	93.804.548	13.223.892
Finansman giderleri	18	(17.283.532)	(2.349.049)	(7.808.061)	(1.769.409)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		867.548.537	250.821.466	600.858.007	91.808.715
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)	19	-	-	-	-
- Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)		-	-	-	-
Dönem karı		867.548.537	250.821.466	600.858.007	91.808.715
Pay başına kazanç	20	0,1848	0,0534	0,1280	0,0196
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(332.665)	(56.795)	-	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(332.665)	(56.795)	-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		(332.665)	(56.795)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		867.215.872	250.764.671	600.858.007	91.808.715

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar			
	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri /iskontoları	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2022		4.693.620.000	1.335.832.350	556.850	12.623	-	889.985.139	-	1.315.792.684	8.235.799.646
Transferler		-	-	-	-	-	1.300.905.942	14.886.742	(1.315.792.684)	-
Pay sahiplerinin diğer katkıları		-	320.434	-	-	-	-	-	-	320.434
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(56.795)	-	-	-	250.821.466	250.764.671
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	250.821.466	250.821.466
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(56.795)	-	-	-	-	(56.795)
Kar payları		-	-	-	-	-	-	(14.886.742)	-	(14.886.742)
30 Eylül 2022	13	4.693.620.000	1.336.152.784	556.850	(44.172)	-	2.190.891.081	-	250.821.466	8.471.998.009
1 Ocak 2023		4.693.620.000	1.336.152.784	7.397.753	(521.580)	-	2.190.891.081	-	10.938.065.985	19.165.606.023
Transferler		-	-	-	-	-	10.915.037.948	23.028.037	(10.938.065.985)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(332.665)	-	-	-	867.548.537	867.215.872
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	867.548.537	867.548.537
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(332.665)	-	-	-	-	(332.665)
Kar payları		-	-	-	-	-	-	(23.028.037)	-	(23.028.037)
30 Eylül 2023	13	4.693.620.000	1.336.152.784	7.397.753	(854.245)	-	13.105.929.029	-	867.548.537	20.009.793.858

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		373.058.820	579.050.855
Dönem karı		867.548.537	250.821.466
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(548.493.644)	(68.435.183)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		3.705.934	907.684
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(455.000)
-Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(455.000)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		404.863	49.911
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		203.083	49.911
-Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		201.780	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	(50.923.546)	(26.503.858)
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(53.440.109)	(26.922.109)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	2.516.563	418.251
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(127.338.400)	(42.433.920)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	(374.342.495)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	(374.342.495)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		563.818	366.403.325
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.569.771)	(117.281)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(430.755)	(488.722)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(3.139.016)	371.441
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		-	(320.518)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		-	(321.305)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		-	787
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		16.700.000	22.639.301
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(348.492.975)	283.846.790
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		441.289.355	194.229.670
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		453.727	79.502
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		440.835.628	194.150.168
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(993.541)	(376.383)
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		190.163	610.037
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(1.183.704)	(986.420)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		45.368.556	(6.501.182)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(149.737.806)	(126.997.072)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(218.762.525)	(127.271.795)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		69.024.719	274.723
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		319.618.711	548.789.608
Alınan faiz		53.440.109	30.261.247
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.269.702.495)	(1.603.162.880)
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		226.065.414	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(11.029.107)	(526.725)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		1.100.050.000	86.741.893
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.584.788.802)	(1.689.378.048)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		943.051.130	460.631.397
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	320.434
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	1.233.274.616	482.043.575
- Kredilerden nakit girişleri		1.231.000.000	482.000.000
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		2.274.616	43.575
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(60.151.051)	-
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(60.151.051)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(1.713.941)	(1.021.205)
Ödenen temettüleri		(23.028.037)	(14.886.742)
Ödenen faiz		(205.330.457)	(5.824.665)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		46.407.455	(563.480.628)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		46.407.455	(563.480.628)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	26.366.464	597.182.638
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	72.773.919	33.702.010

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in "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. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 34 kişidir (31 Aralık 2022: 29 kişi). Şirket'in Nisan 2018'de açılmış olan Frankfurt Şubesinin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

Şirket, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'nin ("Ziraat Bankası") bağlı ortaklığı olup, tescili 1 Kasım 2016 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket halka arz işlemini tamamlamış olup, payları 6 Mayıs 2021 tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Bağlı ortaklık

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında tam konsolide edilen Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ve TOO Ziraat GYO Kazakhstan şirketlerinin %100'üne (31 Aralık 2022: %100) sahiptir.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İş ortaklıkları

Şirket'in önceki dönem bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen iş 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 tarihi itibarıyla 245.886.216 TL bedel üzerinden hak sahibine devredilmiş olup, dönem sonu itibarıyla Şirket'in 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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki bireysel 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 bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2. Uygunluk beyanı

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

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.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Eylül 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.

- **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 06.04.2023 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 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Şirket'in bireysel finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki bireysel 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, Şirket’in 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 bireysel finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

Şirket, 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. Şirket, 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. Şirket, 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.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyrinde 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, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

Şirket, 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.

Şirket, 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. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket’in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

2.4.3. Stoklar

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

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.4. Maddi duran varlıklar (Devamı)

Amortisman

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

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 oluştuğu kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

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. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "finansal yatırımlar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerinden oluşmaktadır. İlgili varlıklar, bireysel 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, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (Devamı)

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

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

Finansal yükümlülükler

Şirket’in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket’in 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, Şirket’in söz konusu finansal araçlarla ilgili olarak taraf olması durumunda Şirket’in bilançosunda yer almaktadır.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar 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 bireysel finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009’dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar (“özellikli varlıklar”) söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Ticari ve diğer borçlar

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

2.4.8. Sermaye ve temettüleri

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

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler, Şirket’in 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.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 20).

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

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının bireysel finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in 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, Şirket, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak bireysel finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, 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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra 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.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların bireysel finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Bağlı ortaklık ve Şube haricinde, 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

Şirket, 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.

Şirket, 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 bireysel finansal tablolara yansıtılmaktadır.

2.4.17. Nakit akış tablosu

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

2.4.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 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.

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

Kiralama konusu varlıklar, kullanım hakkı varlıkları hesabının altında izlenmekte ve faydalı ömürlerine göre aylık bazda itfaya tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama ile edinilen maddi duran varlıklara ilişkin ileriki dönemlerde ödenecek anapara ve faiz toplamı kısa ve uzun vadeli borçlanmalar hesabına kaydedilir. Taksit ödemelerinde, taksit aidatı anapara ve faiz tutarı kısa ve uzun vadeli borçlanmalar hesabına borç, faizler ise finansman giderleri hesabına alacak kaydedilerek muhasebeleştirilmektedir.

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

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

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

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

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

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

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 - Finansal duran varlıklar

2.6. Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket, 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)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bankalar		
<u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	55.000.000	25.383.856
- Vadesiz mevduat	15.947.121	47.605
<u>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	730.378	935.003
<u>Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	1.096.420	-
Toplam	72.773.919	26.366.464

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	1.841.009	418.849
Ziraat Bankası A.Ş.	666.979	-
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	-	1.658.384
Toplam	2.507.988	2.077.233
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ziraat Teknoloji A.Ş.	439.564	138.237
Central Oto Kiralama A.Ş.	152.400	-
Toplam	591.964	138.237
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	232.366	42.203
Toplam	232.366	42.203
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	2.311.214.897	1.101.897.982
Toplam	2.311.214.897	1.101.897.982

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Eylül 2023		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	277.031.269	53.440.109	330.471.378
Ziraat Bank International AG	14.067.307	-	14.067.307
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	8.803.132	-	8.803.132
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	6.609.490	-	6.609.490
Ziraat Teknoloji A.Ş.	3.434.186	-	3.434.186
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	1.274.233	-	1.274.233
Ziraat G.S.Y.O.	683.610	-	683.610
Toplam	311.903.227	53.440.109	365.343.336

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %21'ini oluşturmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (Devamı)

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler (Devamı)

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Eylül 2022		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	45.528.076	26.922.109	72.450.185
Ziraat Bank International AG	8.899.564	-	8.899.564
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	3.548.514	-	3.548.514
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	759.217	-	759.217
Ziraat G.S.Y.O.	419.628	-	419.628
Toplam	59.154.999	26.922.109	86.077.108

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %10'unu oluşturmaktadır.

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Eylül 2023			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	228.609.078	11.776.664	-	240.385.742
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	2.411.729	2.411.729
Central Oto Kiralama A.Ş.	-	-	228.089	228.089
Toplam	228.609.078	11.776.664	2.639.818	243.025.560

(*) Faiz ve komisyon giderlerinin 212.773.026 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Eylül 2022			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	12.899.326	6.071.694	-	18.971.020
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	921.519	921.519
Toplam	12.899.326	6.071.694	921.519	19.892.539

(*) Faiz ve komisyon giderlerinin 10.981.075 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

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

3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 6.465.363 TL'dir (30 Eylül 2022: 2.835.428 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bankalar	72.773.919	26.366.464
- Vadesiz mevduatlar	17.773.919	982.608
- Vadeli mevduatlar	55.000.000	25.383.856
Nakit ve nakit benzerleri	72.773.919	26.366.464
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	-
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	72.773.919	26.366.464

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 30 Eylül 2023
TL	2 Ekim 2023	33,00	55.000.000
Toplam			55.000.000

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2022
TL	2 Ocak 2023	12,00	22.268.381
USD	2 Ocak 2023	0,25	3.115.475
Toplam			25.383.856

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	3.149.368	212.132
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	2.507.988	2.077.233
Toplam	5.657.356	2.289.365

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

Ticari alacaklar (Devamı)

Şirket'in şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareketler aşağıda sunulmuştur:

	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Şüpheli ticari alacaklar	-	201.780	-	201.780
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-	201.780	-	201.780
Net değer	-	-	-	-

Ticari borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Satıcılar (*)	549.898.386	109.062.758
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	591.964	138.237
Toplam	550.490.350	109.200.995

(*) 30 Eylül 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 borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	1.183.704
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	232.366	42.203
Toplam	232.366	1.225.907

Ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	48.113.833	2.745.277
Toplam	48.113.833	2.745.277

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	19.173.392.161	5.117.429.897
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.349.486.952	14.300.042.434
Toplam	21.522.879.113	19.417.472.331

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Dönem başı - 1 Ocak	5.117.429.897	3.106.601.231
Cari dönemdeki girişler	2.164.001.289	109.180.976
Cari dönemdeki çıkışlar	(46.287.682)	(86.741.893)
Gerçeğe uygun değer artışları	374.342.495	-
Transferler	11.436.567.762	2.406.575
Yabancı para çevrim farkı	127.338.400	42.433.920
Dönem sonu	19.173.392.161	3.173.880.809

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-30 Eylül 2023	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar (*)	Çıkışlar	Transferler	Yabancı para çevrim farkı
İFM Ziraat Kuleleri (**)	-	1.654.087.032	-	11.444.241.750	-
Sultanbeyli Arsaları	360.000.000	17.933.983	-	-	-
Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası	32.094.000	2.900.590	-	-	-
Seyhan/Adana Arsası	27.555.000	-	-	-	-
Bayrampaşa/İstanbul Binası	25.830.000	-	-	(39.226.602)	-
Gaziosmanpaşa Binası	13.025.000	-	-	-	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	127.338.400
Bayraklı/İzmir Projesi (Arsa)	-	-	(46.287.682)	92.575.364	-
Kadıköy Rıhtım Binası (***)	-	-	-	13.005.305	-
Göztepe Binası	-	248.055	-	(74.028.055)	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	900.000	29.427.629	-	-	-
Toplam	459.404.000	1.704.597.289	(46.287.682)	11.436.567.762	127.338.400

(*) 180.491.353 TL tutarındaki finansman gideri aktifleştirme tutarını da içermektedir.

(**) 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 11.543.590.426 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.

(***) 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.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-30 Eylül 2022	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Yabancı para çevrim farkı
Göktürk/Eyüpsultan Arsası	49.500.000	-	-	(49.500.000)	-
Konak/İzmir Arsası	14.500.000	66.157	-	-	-
Aksaray/İstanbul (Turgut Özal Millet Cad.) Binası	-	-	(63.536.030)	-	-
Adakale/Ankara Binası	-	-	(20.000.000)	-	-
Kahramanmaraş Binası	-	-	(3.205.863)	-	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	42.433.920
Şanlıurfa Otel Binası	-	44.458	-	55.471.575	-
Saruhanlı/Manisa Arsası	-	-	-	(3.565.000)	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	45.070.361	-	-	-
Toplam	64.000.000	45.180.976	(86.741.893)	2.406.575	42.433.920

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Dönem başı - 1 Ocak	14.300.042.434	3.766.747.000
Cari dönemdeki girişler	626.117.969	1.586.021.737
Cari dönemdeki çıkışlar	(1.053.762.318)	-
Transferler	(11.522.911.133)	(2.406.575)
Dönem sonu	2.349.486.952	5.350.362.162

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller-30 Eylül 2023	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar (*)	Çıkışlar	Transferler
İFM Ziraat Kuleleri	-	381.590.426	-	(11.543.590.426)
Bayraklı/İzmir Projesi	-	9.311.768	(1.053.762.318)	(92.575.364)
Gaziosmanpaşa Projesi	14.563.590	1.510.266	-	-
Bayrampaşa/İstanbul Projesi	-	142.153	-	39.226.602
Emirdağ/Afyon Projesi	6.530.000	726.858	-	-
Karacabey/Bursa Projesi	4.915.000	133.935	-	-
Göztepe Projesi	-	1.063.404	-	74.028.055
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	205.630.569	-	-
Toplam	26.008.590	600.109.379	(1.053.762.318)	(11.522.911.133)

(*) 6.655.358 TL tutarındaki finansman gideri aktifleştirme tutarını da içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller-30 Eylül 2022	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar (*)	Çıkışlar	Transferler
İFM Ziraat Kuleleri	-	1.563.464.056	-	-
Şanlıurfa Otel Binası	-	2.756.575	-	(55.471.575)
Saruhanlı/Manisa Projesi	-	5.589.740	-	3.565.000
Göktürk/Eyüpsultan Projesi	-	-	-	49.500.000
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	14.211.366	-	-
Toplam	-	1.586.021.737	-	(2.406.575)

(*) 10.975.776 TL tutarındaki finansman gideri aktifleştirme tutarını da içermektedir.

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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:

	30 Eylül 2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21.522.879.113	-	5.296.078.769	16.226.800.344
	31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19.417.472.331	-	5.706.287.331	13.711.185.000

Şirket'in 2. seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, piyasa koşullarında gözlemlenebilir verilere dayanan ve pazar yaklaşımı ile gerçeğe uygun değerine ulaşılabilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Şirket'in 3. seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, değerlendirme yöntemleri içerisinde tahmin ve varsayım içeren gayrimenkullerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 4.030.300.367 TL'dir (31 Aralık 2022: 1.055.731.648 TL).

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Şirket, 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 Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	717.270.240	149.022.827
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	2.410.824.696	468.410.192
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	223.818.033	166.695.997
Toplam	3.351.912.969	784.129.016

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE KULLANIM HAKKI VARLIĞI

7.1. Maddi duran varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Hizmet binaları	99.348.676	13.005.305
Demirbaşlar	22.438.662	12.378.135
Birikmiş amortismanlar (-)	2.494.932	746.569
Toplam	119.292.406	24.636.871

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar (-)	Değerleme Farkları	Dönem Sonu
Binalar (*)	13.005.305	99.348.676	(13.005.305)	-	99.348.676
Demirbaşlar	12.378.135	10.060.527	-	-	22.438.662
Birikmiş amortisman (-)	746.569	1.754.739	(6.376)	-	2.494.932
Net defter değeri	24.636.871	107.654.464	(12.998.929)	-	119.292.406

(*) 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

Şirket'in kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Maliyet	7.755.505	5.287.757
Binalar	7.755.505	5.287.757
İtfa Payı (-)	3.276.860	1.906.241
Binalar	3.276.860	1.906.241
Net Defter Değeri	4.478.645	3.381.516

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi olmayan duran varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Haklar	2.812.805	1.844.224
Birikmiş amortismanlar (-)	994.012	407.060
Toplam	1.818.793	1.437.164

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar (Devamı)

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

Maddi olmayan duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Haklar	1.844.224	968.581	-	2.812.805
Birikmiş amortisman (-)	407.060	586.952	-	994.012
Net defter değeri	1.437.164	381.629	-	1.818.793

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		
- Kıdem tazminatı karşılığı	1.085.057	663.543
- Kullanılmamış izin karşılığı	266.709	152.475
Toplam	1.351.766	816.018

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in taraf olduğu yurtiçinde devam eden ve 1'i temyizde olmak üzere önem düzeyi düşük toplam 7 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 3 adet dava)

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*)	2.343.703.862	1.245.919.967
Toplam	2.343.703.862	1.245.919.967

(*) 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.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)	30 Eylül 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

(*) Şirket'in ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, elektrik dağıtım şirketleri ve belediyelere vermiş olduğu teminat mektuplarını içermektedir.

(**) Şirket'in 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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri (kredi kartları)	2.469.342	194.726
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	2.469.342	194.726
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	1.121.864.696	291.066.672
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.769.259	1.016.248
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.123.633.955	292.082.920
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	1.186.880.859	810.636.584
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.009.434	2.465.072
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	1.189.890.293	813.101.656
Toplam finansal borçlanmalar	2.315.993.590	1.105.379.302

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 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	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	30 Eylül 2023
Banka kredileri	1.101.897.982	1.233.274.616	(60.151.051)	-	36.193.350	2.311.214.897
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	1.101.897.982	1.233.274.616	(60.151.051)	-	36.193.350	2.311.214.897

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2022	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	30 Eylül 2022
Banka kredileri	37.153	482.043.575	-	-	5.156.410	487.237.138
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	37.153	482.043.575	-	-	5.156.410	487.237.138

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	3.481.320	3.521.370
Dönem içi girişler	3.011.314	1.201.355
Dönem içi ödemeler	(3.309.288)	(1.945.672)
Faiz giderleri	1.595.347	924.467
Dönem sonu bakiyesi	4.778.693	3.701.520

10. STOKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Pırlanta Sitesi / İstanbul	5.850.000	22.550.000
Toplam	5.850.000	22.550.000

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in Pırlanta Sitesi'nde 1 adet dükkanı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: Şirket'in Pırlanta Sitesi'nde 3 adet dükkanı bulunmaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	337.528.564	420.524
- İFM Ziraat Kuleleri	311.989.549	-
- Diğer	25.539.015	420.524
Diğer peşin ödenmiş giderler	14.756.303	7.341.579
Toplam	352.284.867	7.762.103
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	12.030.248	28.275.595
- İFM Ziraat Kuleleri	7.763.698	16.419.477
- Diğer	4.266.550	11.856.118
Diğer peşin ödenmiş giderler	21.975.613	1.760.055
Toplam	34.005.861	30.035.650
Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli KDV alacakları	102.923.877	26.831.708
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	2.672.799	1.596.863
Diğer	1.621.844	215.680
Toplam	107.218.520	28.644.251
Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli KDV alacakları	652.473.053	478.064.445
Toplam	652.473.053	478.064.445
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	59.125.039	17.333.065
Alınan depozito ve teminatlar	35.894.714	8.435.460
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	345.147	571.657
Toplam	95.364.900	26.340.182

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. FİNANSAL DURAN VARLIKLAR

12.1. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemi ile değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Konkur İnşaat (*)	50	-	226.065.414

(*) Şirket, 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. Şirket'in Konkur İnşaat'ta sahip olduğu paylar, hisse devir sözleşmesi ve ek protokoller ile belirlenen "Geri Alım Hakkı" şartları doğrultusunda 3 Nisan 2023 tarihi itibarıyla 245.886.216 TL bedel üzerinden hak sahibine devredilmiştir.

12.2. İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur:

	Yatırım türü	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ziraat GYO D.O.O Sarajevo	Bağlı ortaklık	100	137.422.534	137.422.534
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Bağlı ortaklık	100	5.000.000	5.000.000
TOO Ziraat GYO Kazakhstan	Bağlı ortaklık	100	185.596	185.596
Toplam			142.608.130	142.608.130

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 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	

30 Eylül 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 değerinde 7.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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.

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

13.2. Paylara ilişkin primler (iskontolar)

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

Şirket'in, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 1.336.152.784 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 1.336.152.784 TL).

13.3. Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler, maddi duran varlık değerlendirme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları oluşmaktadır.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	7.397.753	7.397.753
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(854.245)	(521.580)
Toplam	6.543.508	6.876.173

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.3. Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (Devamı)

Şirket, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerlendirme yöntemi olarak "yeniden değerlendirme" yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler" altında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu, 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. Kar dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II. No: 19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını 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 242.400.392,97 TL tutarındaki Net Dönem Karının %5'i olan 12.120.019,65 TL tutarında yasal yedek akçe ayırmıştır. 230.280.373,32 TL tutarındaki Net Dağıtılabilir Dönem Kârının %10'luk kısmı olan 23.028.037,33 TL'yi Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 29 Eylül 2023 tarihi itibarıyla pay sahiplerine nakden ödemiş olup, kalan tutar ise olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Gayrimenkul satış gelirleri	1.135.519.068	487.180.508	-	300.561.864
Yurtiçi kira gelirleri	330.346.608	67.511.845	167.834.093	26.153.278
Yurtdışı kira gelirleri	15.890.205	10.155.038	6.506.369	3.589.855
Toplam hasılat	1.481.755.881	564.847.391	174.340.462	330.304.997

1 Ocak - 30 Eylül 2023 döneminde hasılat tutarının 311.903.227 TL'si (1 Ocak - 30 Eylül 2022: 59.154.999 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Satılan gayrimenkul maliyeti	1.139.590.680	355.304.405	-	241.572.663
Sigorta giderleri	6.987.483	1.202.435	15.110	24.428
Bakım ve onarım giderleri	224.532	87.734	5.894.657	513.800
Toplam satışların maliyeti	1.146.802.695	356.594.574	5.909.767	242.110.891

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	21.555.204	11.626.828	4.812.664	3.217.694
Personel ücret ve giderleri	23.209.216	10.402.810	7.758.649	3.951.060
İşletme giderleri	4.520.448	2.773.151	1.982.661	853.306
Dekorasyon desteği giderleri (**)	3.335.411	3.754.071	1.111.804	1.948.923
Bilgi teknolojileri giderleri	2.629.830	962.325	1.106.233	362.806
Amortisman ve itfa payı giderleri	3.710.340	907.684	1.293.388	309.907
Danışmanlık giderleri	784.250	494.753	610.450	153.450
Hukuk giderleri	379.632	203.490	117.307	47.998
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	729.884	175.384	128.513	155.168
Diğer giderler	1.206.070	720.613	794.315	291.301
Toplam	62.060.285	32.021.109	19.715.984	11.291.613

(*) Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri ile ilgili ödemiş olduğu emlak vergilerini de içermektedir.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan AVM'den kaynaklı dekorasyon desteği giderlerini içermektedir.

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Reklam ve tanıtım giderleri	17.005.082	156.605	10.095.968	68.750
Toplam	17.005.082	156.605	10.095.968	68.750

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı	374.342.495	-	374.342.495	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	30.121.882	3.434.999	3.073.710	287.676
Toplam	404.464.377	3.434.999	377.416.205	287.676

(*) 1 Ocak - 30 Eylül 2023 hesap dönemi tutarı, 18.129.190 TL tutarındaki iştirak satış gelirleri, 9.497.753 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 789.136 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler, 445.813 TL tutarındaki gider iadeleri, 399.847 TL tutarındaki irtifak hakkı gelirleri, 96.870 TL tutarındaki gecikme cezası tahsilatları ve 763.273 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemi tutarı, 1.797.817 TL tutarındaki gider iadeleri, 854.821 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler, 545.424 TL tutarındaki gecikme cezası tahsilatları ve 236.937 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	5.376.053	4.070.150	2.354.997	1.424.442
Toplam	5.376.053	4.070.150	2.354.997	1.424.442

(*) 1 Ocak - 30 Eylül 2023 hesap dönemi tutarı, 3.335.335 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım giderleri, 1.822.898 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderlerinden, 201.780 TL tutarındaki karşılık giderlerinden ve 16.040 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemi tutarı, 780.454 TL tutarındaki önceki döneme ilişkin giderler, 687.990 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım giderleri, 804.166 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderleri ve 373.098 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

17. İŞTİRAKLER, MÜŞTEREK KONTROL EDİLEN İŞLETMELER VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAN DİĞER GELİRLER (GİDERLER)

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait bağlı ortaklıklarından elde ettiği temettü gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri (*)	1.181.569	4.657.255	1.181.569	4.657.255
Toplam	1.181.569	4.657.255	1.181.569	4.657.255

(*) Şirket'in bağlı ortaklığı Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'dan elde ettiği temettü gelirinden oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Kambiyo gelirleri (*)	175.234.248	46.151.199	57.315.768	11.133.022
Faiz gelirleri	53.440.109	26.922.109	36.488.780	2.090.870
Toplam	228.674.357	73.073.308	93.804.548	13.223.892

(*) Önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Faiz giderleri (*)	14.190.483	418.251	6.553.124	135.106
Kredi komisyon giderleri (*)	1.645.567	1.500.000	789.438	1.500.000
Kambiyo giderleri	1.447.482	430.798	465.499	134.303
Toplam	17.283.532	2.349.049	7.808.061	1.769.409

(*) 202.108.594 TL tutarında faiz gideri ve 10.664.432 TL tutarında komisyon gideri yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir (1 Ocak – 30 Eylül 2022: 10.981.075 TL faiz gideri).

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre, Şirket Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu kapsamda, Şirket'in ilgili dönemdeki gelirlerine ilişkin olarak vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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 kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, 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 muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in ilgili dönemde ertelenmiş vergi varlık yada yükümlülüğü bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazanç, 1 Ocak – 30 Eylül 2023 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	867.548.537	250.821.466	600.858.007	91.808.715
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,1848	0,0534	0,1280	0,0196

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

21.1. Kredi riski

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	2.507.988	3.149.368	-	-	72.773.919	386.290.728
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	2.507.988	3.149.368	-	-	72.773.919	386.290.728
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.1. Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	2.077.233	212.132	-	-	26.366.464	37.797.753
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	2.077.233	212.132	-	-	26.366.464	37.797.753
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

21.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Eylül 2023	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler uyarınca vadeler						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.866.716.306	2.865.181.080	785.561.761	843.988.447	1.235.630.872	-
Ticari borçlar	550.490.350	550.490.350	550.490.350	-	-	-
Banka kredileri	2.311.214.897	2.311.214.897	234.491.531	842.945.904	1.233.777.462	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	4.778.693	3.243.467	347.514	1.042.543	1.853.410	-
Diğer borçlar	232.366	232.366	232.366	-	-	-
31 Aralık 2022						
Sözleşmeler uyarınca vadeler						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.215.806.204	1.216.610.894	148.889.401	254.188.956	813.532.537	-
Ticari borçlar	109.200.995	109.200.995	109.200.995	-	-	-
Banka kredileri	1.101.897.982	1.101.897.982	38.114.985	253.146.413	810.636.584	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.481.320	4.286.010	347.514	1.042.543	2.895.953	-
Diğer borçlar	1.225.907	1.225.907	1.225.907	-	-	-

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.3. Piyasa riski

Piyasa riski; faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in 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.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	426.452.649	297.074.500
Yükümlülükler	(959.926)	(2.142.303)
Net bilanço pozisyonu	425.492.723	294.932.197

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023	Avro	Dolar	Toplam
Varlıklar	413.650.466	12.802.183	426.452.649
Nakit ve nakit benzerleri	6.263.540	273.774	6.537.314
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	406.427.000	-	406.427.000
Peşin ödenmiş giderler	959.926	12.528.409	13.488.335
Yükümlülükler	(959.926)	-	(959.926)
Ertelenmiş gelirler	(959.926)	-	(959.926)
Net bilanço pozisyonu	412.690.540	12.802.183	425.492.723
31 Aralık 2022	Avro	Dolar	Toplam
Varlıklar	282.165.907	14.908.593	297.074.500
Nakit ve nakit benzerleri	935.004	3.115.475	4.050.479
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	279.088.600	-	279.088.600
Peşin ödenmiş giderler	2.142.303	11.793.118	13.935.421
Yükümlülükler	(2.142.303)	-	(2.142.303)
Ertelenmiş gelirler	(2.142.303)	-	(2.142.303)
Net bilanço pozisyonu	280.023.604	14.908.593	294.932.197

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.3. Piyasa riski (Devamı)

Faiz oranı riski

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

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Sabit Faizli	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlıklar	55.000.000	25.383.856
- Bankalar mevduatı	55.000.000	25.383.856
Finansal yükümlülükler	7.248.035	3.676.046
- Kısa vadeli borçlanmalar	2.469.342	194.726
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.769.259	1.016.248
- Uzun vadeli borçlanmalar	3.009.434	2.465.072
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	2.308.745.555	1.101.703.256
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.121.864.696	291.066.672
- Uzun vadeli borçlanmalar	1.186.880.859	810.636.584

21.4. Sermaye yönetimi

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

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir. Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

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. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	72.773.919	26.366.464
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	22.057.684.181	19.804.252.996
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	142.608.130	368.673.544
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		748.274.433	212.020.700
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	23.021.340.663	20.411.313.704
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	2.311.214.897	1.101.897.982
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	4.778.693	3.481.320
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	232.366	42.203
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	20.009.793.858	19.165.606.023
Diğer kaynaklar		695.320.849	140.286.176
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	23.021.340.663	20.411.313.704
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	55.000.000	25.383.856
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	61.537.314	26.318.860
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)	406.427.000	279.088.600
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	15.947.121	47.605

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	%96	%97	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%2	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%2	%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	%12	%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)	%0	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D

.....