

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
Dipnot - 2’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının %86’sını oluşturmakta olup toplam değeri 4.519.766.925 TL’dir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı”, “maliyet yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Yapılan varsayımlar Covid 19 etkilerini de içermektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır, - Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket’in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerlendirme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir, - Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme eksperince takdir edilen değerlerin Covid 19 etkileri baz alınarak makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve bireysel finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



4. Diğer Husus

Şirket'in, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 9 Mart 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu bireysel tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.



- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

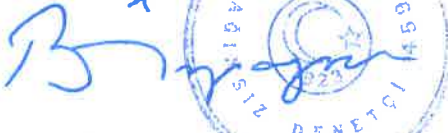
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 5 Mart 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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


Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 5 Mart 2021

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	Sayfa
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-72

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3,4	28.301.417	126.543.038
Diğer alacaklar		145.338	145.826
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		145.338	145.826
Stoklar	10	91.339.193	-
Peşin ödenmiş giderler	11	1.864.638	62.802.667
- <i>İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	3	-	72.523
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	11	1.864.638	62.730.144
Diğer dönen varlıklar	11	11.057.443	53.417.021
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	11.057.443	53.417.021
Toplam dönen varlıklar		132.708.029	242.908.552
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	3	2.232.263	-
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	2.232.263	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	115.371.102	109.060.982
Bağlı ortaklıklar	12	139.672.534	1.250.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	4.519.766.925	1.885.398.445
Maddi duran varlıklar		612.922	4.583.101
Maddi olmayan duran varlıklar		22.109	39.192
Peşin ödenmiş giderler	11	385.548.733	367.797.866
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	11	385.548.733	367.797.866
Ertelenmiş vergi varlığı	19	1.606.221	1.895.421
Diğer duran varlıklar	11	110.365.852	-
Toplam duran varlıklar		5.275.198.661	2.370.025.007
TOPLAM VARLIKLAR		5.407.906.690	2.612.933.559

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2020 İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	201.477.442	548.076.602
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	3,9	201.477.442	548.076.602
Ticari borçlar	5	59.505.659	16.013.765
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	69.579	20.363
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	59.436.080	15.993.874
Diğer borçlar		13.684	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar		13.684	-
Ertelenmiş gelirler		28.345.753	25.234.922
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	3	24.809.041	25.234.922
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler		3.536.712	-
Kısa vadeli karşılıklar		10.233.590	7.631.843
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	99.702	50.159
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	7	10.133.888	7.581.684
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	33.975.284	176.234.707
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	-	160.000.000
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	33.975.284	16.234.707
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		333.551.412	773.191.839
Ertelenmiş gelirler	3	6.097.993	28.810.401
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	3	6.097.993	28.810.401
Uzun vadeli karşılıklar	8	72.995	60.742
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	72.995	60.742
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		6.170.988	28.871.143
Toplam yükümlülükler		339.722.400	802.062.982
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.068.184.290	1.810.870.577
Ödenmiş sermaye	13	3.520.215.000	1.300.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		3.012	851.257
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)		-	851.257
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	13	-	869.288
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		3.012	(18.031)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(154.845)	(105.789)
- Yabancı para çevrim farkları		(154.845)	(105.789)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.566.910	4.403.076
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		658.135.984	-
Geçmiş yıllar karları		505.427.487	379.083.646
Dönem net karı veya zararı		378.990.742	126.638.387
TOPLAM KAYNAKLAR		5.407.906.690	2.612.933.559

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	14	135.028.614	43.525.247
Satışların maliyeti	14	(73.439.161)	(2.332.608)
Brüt kar		61.589.453	41.192.639
Genel yönetim giderleri	15	(14.975.673)	(9.566.873)
Pazarlama giderleri	15	(3.528.370)	(13.292)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	320.562.582	105.556.754
Esas faaliyetlerden diğer giderler	17	(8.476.606)	(8.700.500)
Esas faaliyet karı		355.171.386	128.468.728
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.884.700	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	12	310.120	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		357.366.206	128.468.728
Finansman gelirleri	18	25.027.287	167.052
Finansman giderleri (-)	18	(3.113.551)	(3.892.814)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		379.279.942	124.742.966
Dönem vergi (gideri)/ geliri		-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri		(289.200)	1.895.421
Dönem karı		378.990.742	126.638.387
Pay başına kazanç	20	0,1321	0,0974
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		(49.056)	(105.789)
Yabancı para çevrim farkları		(49.056)	(105.789)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		21.043	153.041
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		-	150.928
Tanımlanmış fayda planları			
yeniden ölçüm kazanç / (kayıpları)		21.043	2.113
Diğer kapsamlı gelir		(28.013)	47.252
Toplam kapsamlı gelir		378.962.729	126.685.639

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karları		Özkaynaklar
				Yabancı para çevrim farkları	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		Geçmiş yıllar kar/(zararı)	Net dönem karı/(zararı)	
1 Ocak 2019		1.300.000.000	-	-	718.360	(20.144)	2.815.868	247.481.063	133.189.791	1.684.184.938
Transferler		-	-	-	-	-	1.587.208	131.602.583	(133.189.791)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		-	-	(105.789)	150.928	2.113	-	-	126.638.387	126.685.639
Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	-	-	126.638.387	126.638.387
Diğer kapsamlı gelir (gider)	13	-	-	(105.789)	150.928	2.113	-	-	-	47.252
31 Aralık 2019		1.300.000.000	-	(105.789)	869.288	(18.031)	4.403.076	379.083.646	126.638.387	1.810.870.577
1 Ocak 2020		1.300.000.000	-	(105.789)	869.288	(18.031)	4.403.076	379.083.646	126.638.387	1.810.870.577
Transferler		-	-	-	-	-	1.163.834	125.474.553	(126.638.387)	-
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	13	2.220.215.000	666.064.500	-	-	-	-	-	-	2.886.279.500
Diğer değişiklikler nedeniyle azalış (artış)	13	-	(7.928.516)	-	-	-	-	-	-	(7.928.516)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		-	-	(49.056)	(869.288)	21.043	-	869.288	378.990.742	378.962.729
Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	-	-	378.990.742	378.990.742
Diğer kapsamlı gelir (gider)	13	-	-	(49.056)	(869.288)	21.043	-	869.288	-	(28.013)
31 Aralık 2020		3.520.215.000	658.135.984	(154.845)	-	3.012	5.566.910	505.427.487	378.990.742	5.068.184.290

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		98.828.522	31.510.384
Dönem karı		378.990.742	126.638.387
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(312.286.063)	(95.132.889)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		165.625	151.047
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.315.475	7.635.476
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		33.296	53.792
-Dava ve/veya ceza karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	7	2.552.204	7.581.684
-Stok değer düşüklüğü ile ilgili karşılıklar	10	3.729.975	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.951.101)	3.335.862
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(4.592.515)	(377.641)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	2.641.414	3.713.503
Maddi duran varlık satışı ile ilgili düzeltmeler		(1.884.702)	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları kazançları ile ilgili düzeltmeler	17	(315.004.528)	(71.422.185)
-Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(315.004.528)	(71.422.185)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmaması karları ile ilgili düzeltmeler	12	(310.120)	(32.937.668)
- İş ortaklığının satın alım karları ile ilgili düzeltmeler	12	(310.120)	(32.937.668)
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler		383.288	(1.895.421)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		27.740.015	(361.487)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		-	56.068
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-	56.068
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		47.667.611	(38.666.901)
Stoklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		8.616.332	-
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		43.491.894	15.962.860
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		49.216	20.363
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		43.442.678	15.942.497
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		49.543	2.114
Faaliyetler ile ilgili diğer alacak/borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.218.091)	(145.826)
-İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)		(2.232.263)	-
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		488	(145.826)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		13.684	-
Ertelenmiş gelirlerdeki (azalış) artış		(19.601.577)	54.045.323
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(50.265.697)	(31.615.125)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (artış) azalış		(68.006.274)	(43.001.189)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış) artış		17.740.577	11.386.064
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		94.444.694	31.144.011
Alınan faiz		4.477.916	366.373
Ödenen vergi		(94.088)	-
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(667.359.348)	(384.487.507)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(144.422.534)	(77.410.535)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	125.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(680.271)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		5.706.339	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(561.016.882)	(306.521.701)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	6	32.373.729	-
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		470.223.662	478.354.483
Sermaye avanslarından nakit girişleri		-	160.000.000
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		832.071.484	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	209.583.922	1.407.116.796
- Kredilerden nakit girişleri	9	208.000.000	1.406.968.005
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri	9	1.583.922	148.791
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(557.591.398)	(1.085.048.810)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(556.065.000)	(1.084.903.006)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(1.526.398)	(145.804)
Ödenen faiz		(13.840.346)	(3.713.503)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ) ARTIŞ (A+B+C)		(98.307.164)	125.377.360
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(49.056)	(105.789)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ) ARTIŞ		(98.356.220)	125.271.571
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		126.531.097	1.259.526
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	28.174.877	126.531.097

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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 sermayesi 1 TL itibari değerinde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL'lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL'lik kısmı aynı (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket'in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı, 1.032.988.769 TL nakdi sermaye olmak üzere 3.520.215.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in merkez adresi, Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No: 48/8-9 34734 Kadıköy-İstanbul'dur. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 18 kişidir (31 Aralık 2019: 13). Şirket'in Nisan 2018'de Frankfurt şubesi açılmıştır. Şubenin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

Şirket'in, hakim ortağı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ("Ziraat Bankası")'dır. 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 başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket, 31 Ocak 2017 tarihi itibarıyla SPK'ya başvuru yapmış olup, Mayıs 2021 tarihine kadar halka arz işlemleri için süre almış olup, 2021 yılı içerisinde halka arz başvuru işlemlerine başlanılmıştır.

Bağlı Ortaklık

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (31 Aralık 2019: %100) ve Ziraat GYO D.O.O Sarajevo (2019: Bulunmamaktadır) şirketlerinin %100'üne sahiptir.

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

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

İş Ortaklıkları

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiş olan iş ortaklığının faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

İş Ortaklıkları

Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.

Faaliyet konusu

Gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatı

Ortaklık

Alper Kont, Yahya Kemal Teker, Ergün Kont, Nevzat Kont

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ’nin (“Ziraat İşletme Yönetimi”) ana faaliyet konusu her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli parselasyon işlemlerini yaptırmak; Konut, iş, ofis alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmaktır. Ziraat İşletme Yönetimi 27 Haziran 2019 tarihinde kurulmuş olup faaliyetlerine başlamıştır.

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

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.’nin (“Konkur İnşaat”) ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat’ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Şirket, Konkur İnşaat’ın %50 oranındaki hisselerini

31 Ekim 2019 tarihinde 86.000.000 TL bedelle devralmıştır. Henüz bir proje çalışması bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye 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 yayımlanan TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, 5 Mart 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

2.1.3. TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların gerçeğe uygun değerleriyle taşınması haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket’in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (“fonksiyonel para birimi”). Şirket’in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, raporlama para birimi bin TL’dir.

2.1.5. İşletmenin Sürekliliği

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

2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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 tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 9 – Finansal borçlanmalar

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

- TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
 - TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
 - TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler; 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- b. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
- 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.
 - TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

- TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir

TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.

TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’ bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17’nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023’e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

2.4.1 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 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 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

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

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

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 iletеспit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel, okullar, kreşler ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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 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 gerçekleşikçe 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 akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

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

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 inşaatla 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 gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satın alınmış konut ve ofislerin satın alım maliyetlerinden oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Net gerçekleşebilir 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 gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir 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.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar

3-5 yıl

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

2.4.6. 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.

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, 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

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.

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla etkin faiz oranı %15,5 'tir (31 Aralık 2019: %9,5), finansal borçlarının tamamı TL'dir. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Ticari ve diğer borçlar

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

2.4.8. Sermaye ve temettüler

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

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

Şirket'in 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 gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

2.4.10. 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 bağılı 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, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının 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.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

2.4.13. 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 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.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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

Bağlı ortaklıklar Türkiye’de geçerli vergi kanunlarına, Şube ise Almanya’da geçerli vergi kanunlarına tabidir.

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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 Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

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

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 Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

2.4.16. 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 "Çalışan Hakları Karşılığı" 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 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

31 Aralık 2020 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.

2.5 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda herhangi bir kısıtlama yapmasına neden olmamıştır. Şirket'in asıl faaliyet konusu olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira gelirlerinde bir düşüş meydana gelmediği gibi, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin harcamalarına da devam etmiştir. Şirket'in kiralama faaliyetine konu olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin %99'u dolu olup, dönem içerisinde stoklarında bulunan gayrimenkullerin de %50 oranında satışını gerçekleştirmiştir. COVID-19 sürecinde kira tahsilatların gecikmeler yaşanmamış ve satışı yapılan gayrimenkuller için de tahsilatlar nakden yapılmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolar hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında yer alan stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini kontrol etmiş ve finansal tablolarında gerekli düzeltmeleri yapmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri		
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	21.300.000	8.606.109
- Vadesiz mevduat	919.914	103.097
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	3.700.744	28.367
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	2.380.759	66.619
<i>Ziraat Bank Bosna Hersek'teki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	-	117.738.846
Toplam	28.301.417	126.543.038
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	2.232.263	-
Toplam	2.232.263	-
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
Ziraat Sigorta A.Ş.	-	72.255
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	-	268
Toplam	-	72.523
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Ziraat Teknoloji A.Ş.	69.579	20.363
Toplam	69.579	20.363
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara diğer borçlar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	13.684	-
Toplam	13.684	-
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş gelirler		
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (*)	28.883.775	54.045.323
Konkur İnşaat	2.023.261	-
Toplam	30.907.036	54.045.323

(*) Şirket 2019 yılında; Kadıköy, Sahrayıcedid, Beyoğlu ve Maslak binalarından 3 yıllık kira gelirlerini Ziraat Bankası'ndan peşin olarak tahsil etmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (Not 9)	201.477.442	548.076.602

Toplam	201.477.442	548.076.602
---------------	--------------------	--------------------

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler		
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (Not 11)	-	160.000.000

Toplam	-	160.000.000
---------------	----------	--------------------

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Aralık 2020		
	Kira gelirleri	Faiz geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	40.533.455	4.507.869	45.041.324
Ziraat Bank International AG	4.746.136	-	4.746.136
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.862.924	84.646	1.947.570
Ziraat Portföy Yönetimi	837.366	-	837.366
Ziraat G.S.Y.O	361.679	-	361.679
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	2.100	-	2.100
Toplam	48.343.660	4.592.515	52.936.175

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, hasılatın %36'sı oluşturmaktadır.

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Aralık 2019		
	Kira gelirleri	Faiz geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	35.409.598	356.768	35.766.366
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	1.769.548	-	1.769.548
Ziraat Sigorta A.Ş.	1.769.548	-	1.769.548
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.497.977	-	1.497.977
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	710.050	-	710.050
Ziraat G.S.Y.O	276.267	-	276.267
Ziraat Bank International AG	914.126	-	914.126
Ziraat İşletme Yönetimi A.Ş.	1.800	-	1.800
Toplam	42.348.914	356.768	42.705.682

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, hasılatın %97'sini oluşturmaktadır.

Şirketin 1 Ocak -31 Aralık 2020 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Aralık 2020			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (*)	15.248.662	1.822.384	55.410	17.126.456
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	566.062	566.062
Toplam	15.248.662	1.822.384	621.472	17.692.518

(*) 1 Ocak - 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, faiz giderlerinin 12.607.248 TL'lik (2019: 25.873.732 TL) kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

Şirketin 1 Ocak -31 Aralık 2019 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Aralık 2019				Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	Sigorta giderleri	İşletme giderleri	
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (*)	61.035.957	1.246.750	-	277.211	62.559.918
Ziraat Sigorta A.Ş.	-	-	179.886	-	179.886
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	-	115.000	115.000
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	25.000	25.000
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	4.641	-	4.641
Toplam	61.035.957	1.246.750	184.527	417.211	62.884.445

(*) 1 Ocak - 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, faiz giderlerinin 12.607.248 TL'lik (2019: 25.873.732 TL) 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.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.614.038 TL'dir (2019: 1.300.849 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bankalar	28.301.417	126.543.038
- Vadesiz mevduatlar	3.782.716	117.936.929
- Vadeli mevduatlar	24.518.701	8.606.109
Nakit ve nakit benzerleri	28.301.417	126.543.038
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	(126.540)	(11.941)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	28.174.877	126.531.097

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020
TL	4 Ocak 2021	14	21.300.000
TL	5 Ocak 2021	15	2.380.759
TL	15 Ocak 2021	15	837.942
Toplam			24.518.701
Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019
TL	17 Ocak 2020	11	1.304.309
TL	7 Ocak 2020	9	7.301.800
Toplam			8.606.109

5. TİCARİ BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar (*)	59.436.080	15.993.402
İlişkili taraflara ticari borçlar	69.579	20.363
Toplam	59.505.659	16.013.765

(*) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ticari borçların önemli bir kısmı, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında gelen hakediş tahakkuklarından oluşturmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.641.456.925	572.780.447
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.878.310.000	1.312.617.998
Toplam	4.519.766.925	1.885.398.445

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı - 1 Ocak	572.780.447	526.316.376
Cari dönemdeki girişler (*)	1.802.464.568	5.329.562
Cari dönemdeki çıkışlar (**)	(32.373.729)	-
Gerçeğe uygun değer artışları (Not 17)	287.385.639	41.134.509
Transfer (***)	11.200.000	-
Dönem sonu - 31 Aralık	2.641.456.925	572.780.447

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 1.782.594.000 TL'lik kısmı 2020, Temmuz ayı itibarıyla Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak sermayeye eklenen gayrimenkullerden, 15.515.500 TL'lik kısmı Şirket'in satın aldığı gayrimenkullerden, 4.355.070 TL'lik kısmı ise dönem içerisinde yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

(**) Şirket, 24 Ağustos 2020 tarih, 72/5 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden 15 Eylül 2020 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinde muhasebeleştirilen "Kozyatağı Binası"'nın satışını gerçekleştirmiştir.

(***) Şirket, 2020 yılı itibarıyla Muğla/Bodrum Binası'nı Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transferi yapılmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı - 1 Ocak	1.312.617.998	981.138.184
Cari dönemdeki girişler (*)	549.273.112	301.192.138
Gerçeğe uygun değer artışları (Not 17)	29.484.952	31.406.492
Gerçeğe uygun değer azalışları (Not 17)	(1.866.062)	(1.118.816)
Transfer (**)	(11.200.000)	-
Dönem sonu - 31 Aralık	1.878.310.000	1.312.617.998

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 541.146.312 TL'lik kısmı devam eden projelere yapılan harcamalardan, 8.126.799 TL'lik kısmı ise finansman maliyeti aktifleştirme tutarından oluşmaktadır.

(**) Şirket, 2020 yılı itibarıyla Muğla/Bodrum Binası'nı Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transferi yapılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'nin (III-48.1) 9.maddesi uyarınca, Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı 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 finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

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

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

Finansal varlıklar	31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.519.766.925	-	1.720.443.675	2.799.323.250
Finansal varlıklar	31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.885.398.445	-	423.349.718	1.462.049.727

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, seviye 3’e ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem başı - 1 Ocak	1.462.048.727	975.723.184
Cari dönemdeki girişler (*)	1.239.434.396	-
Cari dönemdeki çıkışlar (**)	(32.373.729)	-
Gerçeğe uygun değer artışları	107.626.918	318.253.814
Gerçeğe uygun değer azalışları (Not 17)	(1.866.062)	(1.118.816)
2.seviyeden 3. seviyeye transfer (***)	130.453.000	188.803.729
3.seviyeden 2. seviyeye transfer (****)	(106.000.000)	(19.613.184)
Dönem sonu - 31 Aralık	2.799.323.250	1.462.048.727

(*) 31 Aralık 2020, tarihi itibarıyla, Şirket’in cari dönemdeki girişlerinin 688.794.002 TL’lik kısmı aynı sermaye artışına istinaden alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, 550.640.394 TL’lik kısmı devam eden projelere yapılan yatırımlardan oluşmaktadır.

(**) Şirket, 24 Ağustos 2020 tarih, 72/5 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden 15 Eylül 2020 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinde muhasebeleştirilen “Kozyatağı Binası”nın satışını gerçekleştirmiştir.

(***) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, transfer olan projeler Beyazıt binası, Bahçekapı Postane Cad. binası, Cağaloğlu binası, İzmir Efes binası, Ankara Yenimahalle binası, Kahramanmaraş Hizmet binasından oluşmaktadır (31 Aralık 2019: Beyoğlu binası, Kozyatağı binası, Aksaray binası (Turgut Özal Millet Cad.), Aksaray binası (Cerrahpaşa Cad.)).

(****) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, transfer olan proje Beyoğlu binasından oluşmaktadır (31 Aralık 2019: İzmir Efes Binası Projesi, Ankara Yenimahalle binası).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 494.027.344 TL’dir (31 Aralık 2019: 57.916.281 TL).

Bayraklı İzmir Arsaları

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Next Level Alışveriş Merkezi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Next Level Alışveriş Merkezi'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 433.660.000 TL olup, gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Next Level AVM'nin kiralama işlemleri Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmekte olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in kira geliri 4.832.684 TL'dir.

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

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

Levent Arsası

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Maslak Binaları

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 18 Aralık 2020 tarihli rapora göre Maslak Binaları’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 152.225.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değer aralığı 12.300 TL ile 14.150 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 14.777.553 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 14.586.855 TL).

Frankfurt Ofis Binası (Almanya)

Frankfurt 18 bölgesine ait tapu, 1074 sayfa, Takibi Sıra No.1, Sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6’ya kayıtlı, “Avlulu Yapı” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 799 metrekaredir.

Almanya’da yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 6 Ekim 2017 tarihli rapora göre yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 9.400.000 Avro olarak belirlenmiş ve Şirket bu taşınmazını 28 Şubat 2018 tarihinde 47.578.920 TL (10.200.000 Avro) bedel ile satın alınmıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 9 Aralık 2020 tarihli rapora Frankfurt Ofis Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 131.494.000 TL (13.900.000 Avro) olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen emsal metrekare birim değeri 79.916 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank A.G., yerel avukatlık bürosu ve notere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 5.279.716 TL kira geliri elde etmiştir (2019:1.394.968 TL).

Beyoğlu Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 25 Aralık 2020 tarihli rapora göre Beyoğlu Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 116.675.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilem metrekaresal değeri 38.241 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 5.566.543 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 5.494.708 TL).

Karaköy/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankes Mahallesi, 101 Ada, 8 parselde kayıtlı, “Arsası Olan Bina” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 623,5 metrekaresidir.

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

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

Bahçekapı Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Bahçekapı Binası’nın pazar yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 68.525.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekaresal değeri 18.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket 832.629 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Beyazıt Binası

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 10 Kasım 2020 tarihli rapora göre Beyazıt Binası’nın pazar ve maliyet yaklaşımları ile gelir indirgeme yönteminin uyumlaştırılmasına göre belirlediği değeri KDV hariç 55.780.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 25.000 TL ile 35.000 TL aralığındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket 4.304.408 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 4.728.584 TL).

Cağaloğlu/İstanbul Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’e hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Cağaloğlu/İstanbul Projesi’nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 54.450.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 23.450 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ankara Okul Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Ankara Okul Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 45.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen metrekare maliyet değeri 3.814 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1.401.166 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Şanlıurfa Otel Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Şanlıurfa Otel Binası'nın gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 40.330.000 TL olup, gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ne kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 121.398 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Şanlıurfa Otel Binası değerleme raporlarında kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

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

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Düzey Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Aksaray Binası'nın pazar ve maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yönteminin uyumlaştırılmış yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 39.350.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen bina metrekare emsal değeri 6.750 TL, yapı metrekare maliyet değeri ise 1.350 TL, kapitalizasyon oranı ise %6,2'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Türkiye Sigorta ve Türkiye Emeklilik A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 3.683.194 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 3.539.096 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Bahçekapı Postane Cad. Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 10 Kasım 2020 tarihli rapora göre Bahçekapı Postane Cad. Binası'nın pazar ve gelir indirgeme uyumlaştırılması yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 39.070.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen bina metrekare emsal değeri 20.000 TL, kapitalizasyon oranı ise %5'tir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 2.364.925 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 2.786.682 TL).

Beşiktaş Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2020 tarihli rapora göre Beşiktaş Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 36.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 26.202 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.'ne kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 702.000 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Taksim/İstanbul Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Taksim/İstanbul Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Taksim Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 36.270.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 18.107 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 36.000 TL ATM kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Kadıköy Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 18 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kadıköy Binası’nın pazar yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 36.100.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 12.000 TL ile 13.000 TL aralığındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2.607.044 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 2.563.977 TL).

Cağaloğlu Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 10 Kasım 2020 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası’nın pazar ve maliyet yaklaşımı ile gelir indirgeme uyumlaştırma yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 31.255.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 22.500 TL, metrekare maliyet bedeli 1.850 TL, kapitalizasyon oranı %5’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.570.696 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.522.835 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Kocaeli / Kartepe Otel Binası

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

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

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

Kadıköy Osmanağa Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kadıköy Osmanağa Binası’nın pazar ve maliyet yaklaşımı uyumlaştırılmış yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 30.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 19.750 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 66.000 TL ATM kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Galatasaray Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Galatasaray Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Galatasaray Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 29.265.500 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 24.387 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 646.170 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Yenişehir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Yenişehir Binası’nın maliyet yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 27.245.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 55.380 TL, yapı metrekare maliyet bedeli 1.850 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 636.127 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Mecidiyeköy Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 18 Aralık 2020 tarihli rapora göre Mecidiyeköy Binası’nın pazar yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 26.100.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedel aralığı 11.000 TL-12.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası, Ziraat Portföy Yönetimi, Ziraat Girişim Sermayesi Ortaklığı’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2.206.670 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.963.232 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Çınarlı/İzmir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık' ye hazırlatılan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Çınarlı/ İzmir Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 20.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği arsa emsal değeri 5.363 TL, yapı birim maliyet değeri 1.450 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 458.110 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Düzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Aksaray Binası' nın pazar ve maliyet yaklaşımı ile gelir indirgeme uyumlaştırılmış yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 20.168.250 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 9.500 TL, metrekare maliyet bedeli 1.258 TL, kapitalizasyon oranı %4,2'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.626.055 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.482.619 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Göztepe Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Göztepe Binası' nın pazar yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 20.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 8.227 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Öz Finans İş Sendikası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 116.055 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Kızılay Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kızılay Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 19.775.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 48.510 TL, yapı metrekare maliyeti 1.850 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 456.264 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Bornova Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Bornova Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Bornova Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 19.005.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 30.740 TL, yapı metrekare maliyeti 1.850 TL'dir. gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 386.573 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Antalya Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Antalya Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 18.380.000 TL olup, gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 253.222 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Erzurum Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Erzurum Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 17.300.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 2.720 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 278.340 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Cebeci Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Cebeci Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 14.055.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği arsa metrekare emsal değeri 24.800 TL, yapı metrekare maliyet değeri 1.850 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bodrum, zemin ve 1.kat Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı olarak kullanılmakta olup, 2.ve 7. katlar arasında yurt projesi geliştirilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 161.220 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Altunizade Arsası

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

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

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

Bodrum/Muğla Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Bodrum/Muğla Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Bodrum/Muğla Binası pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 13.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 6.000 TL ile 35.000 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 27.255 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Şehremini Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Şehremini Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 12.600.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 7.035 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 264.126 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Yenişehir İhlamur Sokak Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Yenişehir İhlamur Sokak Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 12.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği arsa metrekare emsal değeri 17.075 TL, yapı metrekare maliyet değeri 1.850 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 248.400 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Fethiye/ Muğla Binası

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Ekim 2020 tarihli rapora göre Fethiye Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 9.939.500 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 6.422 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

Burhaniye /İstanbul Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2020 tarihli rapora göre Burhaniye/ İstanbul Projesinin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 8.900.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 6.422 TL'dir. Şirket'in hissesine ait gerçeğe uygun değeri 6.204.675 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

12 Ağustos 2020 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, gayrimenkul üzerinde 13 konut ve 3 dükkan olmak üzere toplam 16 bağımsız bölümden oluşan proje geliştirilmiştir. Projede yer alan, 4 konut ve 1 dükkan Şirket'e ait olup, proje ilerleme oranı %46,5 seviyesindedir. Tahmini proje tamamlanma tarihi 4 Mayıs 2022'dir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Tünel Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Tünel Binası’nın pazar yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 4.600.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 10.980 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Aykut Hasbal ve İlhami Bozkurt adlı kişilere kiraya vermiştir.

Adakale Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Adakale Binalarının maliyet yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 16.940.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa emsal değeri 2.485 TL, yarı metrekare maliyet değeri 1.450 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 460.020 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm)

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm) (Devamı)

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

Karamürsel Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 21 Aralık 2020 tarihli rapora göre Karamürsel Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 4.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 6.240 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 82.560 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Bulunmamaktadır).

Çankaya /Ankara Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Düzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Çankaya/Ankara Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 3.800.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değer aralığı 4.280 TL – 8.888 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti ‘ne kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 197.921 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 176.011 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.752.640.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 33.136 TL olup, yapı maliyetinde gerçekleşen proje maliyetleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %43,52'si tamamlanmıştır. Projenin 2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

Erenköy /İstanbul Projesi

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

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

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

Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılmış olup, arsa üzerinde dükkan ve konuttan oluşacak yeni bina projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. 24 Aralık 2020 tarihinde proje geliştirme çalışmaları başlamış olup, tahmini proje tamamlanma tarihi 24 Nisan 2022'dir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Alsancak /İzmir Projesi

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

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

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

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

Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %84,02'si tamamlanmıştır. Projenin 6 Mart 2021 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır.

Efes-Konak/İzmir Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Efes-Konak/İzmir projesinin pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uyumlaştırılmış yöntemine belirlediği değeri KDV hariç 17.800.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen bina metrekare emsal değer aralığı katlar arası değişkenlik göstermekle birlikte 2.800 TL-25.000 TL aralığında, uyumlaştırma yönteminde kullanılan maliyet yaklaşımında ise arsa metrekare emsal değeri 77.380 TL, yapı maliyeti metrekare değeri ise 2.000 TL'dir. gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul 14 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup gayrimenkul üzerinde bodrum, zemin ve batar katların kısmi alanının şube hizmet alanı, kalan alanda 45 odalı, 81 yataklı otel projesi geliştirilmiştir. 6 Kasım 2020 tarihinde proje geliştirme çalışmaları başlamış olup, tahmini proje tamamlanma tarihi 31 Ekim 2021'dir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Yenimahalle / Ankara Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 24 Aralık 2020 tarihli rapora göre Yenimahalle/Ankara projesinin maliyet yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.960.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare maliyet bedeli 1.450 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan bina, riskli yapı kapsamında yıkım ruhsatı alınarak yıkılmış olup, 10 Ağustos 2020 tarihinde inşaatına başlanmış olup, tahmini proje tamamlanma tarihi 19 Ağustos 2021’dir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, proje tamamlanma oranı %21,65 tir.

Karabağlar/ İzmir Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 23 Aralık 2020 tarihli rapora göre Karabağlar/ İzmir projesinin pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımının uyumlaştırılmasına yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 12.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen bina metrekare emsal değer aralığı katlar arası değişkenlik göstermekle birlikte 5.205 TL-15.370 TL aralığında, uyumlaştırma yönteminde kullanılan maliyet yaklaşımında ise arsa metrekare emsal değeri 11.533 TL, yapı maliyeti metrekare değeri ise 1.660 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Dükkan ve ofis binası geliştirilen projede zemin, asma kat ve 1.kat şube, 2. ve 3. katlar ofis olarak planlanmıştır. Proje 15 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmış olup, yapı kullanım izin belgesi alma aşamasındadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Kahramanmaraş Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kahramanmaraş projesinin pazar ve maliyet yaklaşımı uyumlaştırılmış yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 11.140.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen bina metrekare emsal değer aralığı katlar arası değişkenlik göstermekle birlikte 2.500 TL-15.000 TL aralığında, uyumlaştırma yönteminde kullanılan maliyet yaklaşımında ise arsa metrekare emsal değeri 13.000 TL, yapı maliyeti metrekare değeri ise 1.850 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde geliştirilmekte olan proje, 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat olarak planlanmıştır. 2. ve 1. bodrum katlar, kullanıcı ortak hacimleri ve şube mahalleri olarak planlanmış olup, 2., 3., 4. katlar ise ofislerden oluşan bağımsız bölümlere ayrılmıştır. 3 Ocak 2020 tarihinde proje geliştirme çalışmalarına başlanmış olup, tahmini proje tamamlanma tarihi 26 Nisan 2021'dir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla proje tamamlanma oran %42,65 tir.

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Next Level Alışveriş Merkezi ve Şanlıurfa Otel Binası gerçeğe uygun değerine ilişkin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır):

	Next Level Alışveriş Merkezi	Şanlıurfa Otel Binası	Toplam
Kira artış oranı			
%1 arttığında	38.360.000	3.032.909	41.392.909
%1 azaldığında	(35.760.000)	(2.800.111)	(38.560.111)
İskonto oranı			
%1 arttığında	(28.690.000)	(2.285.499)	(30.975.499)
%1 azaldığında	31.290.000	2.492.265	33.782.265
Doluluk oranı			
%1 arttığında	5.990.000	589.578	6.579.578
%1 azaldığında	(6.000.000)	(589.578)	(6.589.578)
Kapitalizasyon oranı			
%1 arttığında	(29.300.000)	(1.450.478)	(30.750.478)
%1 azaldığında	38.300.000	1.772.807	40.072.807

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, değerleme çalışması kapsamında kullanılan maliyet yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin maliyetlerindeki birim metrekare değerlerinde %10 yüksek/düşük olması durumunda gayrimenkullerin değeri 227.088.325 TL (31 Aralık 2019: 143.408.873 TL) daha yüksek/düşük olacaktır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, değerleme çalışması kapsamında kullanılan pazar yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin birim metrekare değerlerinde %10 yüksek/düşük olması durumunda gayrimenkullerin değeri 177.489.368 TL (31 Aralık 2019: 45.130.972 TL) daha yüksek/düşük olacaktır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Ziraat Bankası, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Ziraat Bank International AG, Ziraat Katılım ve ilişkili olmayan taraflarla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	41.778.087	40.049.335
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	249.383.845	58.919.555
Toplam	291.161.932	98.968.890

7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Davalar

Şirket'in Almanya Şubesi'ndeki yatırım amaçlı gayrimenkulünün tadilat işlemleri nedeniyle Şirket'e dava açılmış olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, bu davalar nedeniyle Şirket'in dava karşılığı tutarı (1.125.000 Avro) 10.133.888 TL'dir (31 Aralık 2019: 7.581.684 TL (1.125.000 Avro)).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı - 1 Ocak	7.581.684	-
Dönem içerisinde ayrılan karşılıklar	-	7.581.684
Kur farkı	2.552.204	-
Dönem sonu - 31 Aralık	10.133.888	7.581.684

Alınan teminatlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar	480.222.218	303.717.335
Toplam	480.222.218	303.717.335

Teminat mektupları, devam eden projelerinin yüklenicilerinden ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kuleleri proje yöneticisinden alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen teminatlar		
Verilen teminat mektupları	134.944	-
	134.944	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılığı	99.702	50.159
Kıdem tazminatı karşılığı	72.995	60.742
	172.697	110.901

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İskonto oranı (%)	4,70	4,67

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli banka kredileri	201.477.442	548.076.602
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	201.477.442	548.076.602

31 Aralık 2020 itibarıyla Türk Lirası kredilerin yıllık faiz oranı %15,5, finansal borçların vade tarihi 17 Mayıs 2021'dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal borçlarının kısa vadeli olması sebebiyle kayıtlı değerinin makul değerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Şirket'in finansal borçlarının gerçeğe uygun değeri 203.068.318 TL'dir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020 ve 2019 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2020	2019
Dönem başı - 1 Ocak	548.076.602	226.008.616
Alınan finansal borçlar	209.583.922	1.407.116.796
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(557.591.398)	(1.085.048.810)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	1.408.316	-
Toplam	201.477.442	548.076.602

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. STOKLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Pırlanta Sitesi ^(*)	48.243.865	-
Rota Mavi Evleri ^(**)	43.095.328	-
Toplam	91.339.193	-

(*) Şirket, 10 Temmuz 2020 tarihinde 61 adet konut, 9 adet işyeri olmak üzere toplamda 8.152 m²'lik bağımsız bölümü stoklarında muhasebeleştirmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Pırlanta Sitesi'nde geriye toplam 2.870 m²'lik 3 adet konut ve 9 adet dükkan stoğu kalmıştır.

(**) Şirket, 17 Ağustos 2017 tarihinde, APG İnşaat Yatırım A.Ş. ile, mülkiyeti APG İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan, İstanbul/Kartal'da henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi sitesinde yer alan A, B ve C bloklarında toplam 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup, proje 20 Haziran 2020 tarihinde proje teslim alınmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Rota Mavi Evleri'nde geriye toplam 7.479 m²'lik 91 adet konut ve 5 adet dükkan stoğu kalmıştır.

Stok değer düşüklüğü için ayrılan karşılıkların yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak itibarıyla bakiyeler	-	-
Yıl içerisinde ayrılan karşılıklar	3.729.975	-
31 Aralık itibarıyla bakiyeler	3.729.975	-

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş giderler	1.766.239	72.523
Verilen avanslar ^(*)	-	62.700.000
Diğer	98.399	30.144
Toplam	1.864.638	62.802.667

(*) Şirket'in İstanbul İli Kartal ilçesinde yapılmakta olan Rota Mavi Projesi kapsamında vermiş olduğu avanslar 20 Haziran 2020 tarihi itibarıyla devir alınan projeye istinaden stoklara transfer edilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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 (Devamı)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen avanslar (*)	380.959.167	367.797.866
Peşin ödenmiş giderler	4.589.566	-
Toplam	385.548.733	367.797.866

(*) Şirket, 2 Ekim 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ile Nidapark Kayaşehir projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Uzun Vadeli verilen avanslar; Nida Park Kayaşehir Projesi kapsamında verilen 239.470.663 TL, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında verilen 75.644.175 TL, Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri projesi kapsamında verilen 57.409.842 TL ve diğer projeler kapsamında verilen avanslar ile finansman giderlerinin aktifleştirilmesinden oluşmaktadır.

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	10.419.039	53.365.059
Peşin ödenen vergi ve fonlar	510.891	51.825
Verilen depozito ve teminatlar	137	137
Diğer çeşitli dönen varlıklar	127.376	-
Toplam	11.057.443	53.417.021

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	110.365.852	-
Toplam	110.365.852	-

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	24.176.501	12.591.569
Ödenecek vergi ve fonlar	9.798.783	2.551.054
Alınan avanslar	-	1.092.084
Alınan sermaye avansı (Not 13)	-	160.000.000
Toplam	33.975.284	176.234.707

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Konkur İnşaat (*)	50	115.371.102	109.060.982

(*) Şirket, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin paylarının %50'sine tekabül eden Hulusi Necati Kurmel'e ait olan 160.000 adet hissesinin tamamını 82.160.535 TL bedelle satın almış olup, 76.160.535 TL'lik kısmı 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmı ise 2020 yılında Hulusi Necati Kurmel'e nakit olarak ödenmiştir.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı - 1 Ocak	109.060.982	-
Varlık alım bedeli tutarı	6.000.000	76.160.535
Kar veya zararından paylar	310.120	32.900.447
Dönem sonu - 31 Aralık	115.371.102	109.060.982

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	107.242	106.767
Duran varlıklar	298.402.222	275.000.000
Kısa vadeli borçlar	(11.842.779)	(4.320.323)
Uzun vadeli borçlar	(55.924.480)	(52.664.480)
Toplam	230.742.205	218.121.964

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Şirket ve bağlı ortaklıklar tarafından sahip olunan doğrudan payı %		Etkin ortaklık payı %	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	100,00	100,00	100,00	100,00
Ziraat GYO D.O.O Sarajevo(*)	100,00	-	100,00	-

(*) Ziraat GYO D.O.O. Sarajevo şirketi 16 Haziran 2020 tarihinde Bosna Hersek'te kurulmuş olup faaliyetlerine başlamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR VE BAĞLI ORTAKLIKLAR (Devamı)

Bağlı ortaklıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı - 1 Ocak	1.250.000	-
Bağlı ortaklık alım bedeli	137.422.534	1.250.000
Sermaye taahhüt ödemesi	1.000.000	-
Dönem sonu - 31 Aralık	139.672.534	1.250.000

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1 Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2020	Grubu	%	31 Aralık 2019	Grubu
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	20,29	714.219.129	A	20,29	263.758.000	A
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	79,71	2.805.995.871	B	79,71	1.036.242.000	B
Toplam		3.520.215.000			1.300.000.000	

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 1.300.000.000 TL itibari değerinde 1.300.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 263.758.000 TL'si nakden 1.036.242.000 TL'si ayni (arsa ve gayrimenkul) olmak üzere ödenmiştir.

Şirket'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.

Şirket Genel Kurul'unun 19 Haziran 2020 tarihli kararı ile gerçekleştirilmesine karar verilen sermaye artırımını çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olmak üzere sermaye artırımına iştirak edecek olan Ziraat Bankası A.Ş. tarafından 2020 yılı içerisinde Şirket hesaplarına 1.000.000.000 TL nakdi sermaye, 1.886.279.500 TL ayni sermaye ödemiştir. 9 Nisan 2020 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden, 1.450.984.231 TL ayni, 769.230.769 TL nakdi olmak üzere 2.230.215.000 sermaye arttırarak ödenmiş sermaye 3.520.215.000 TL'ye ulaşmıştır. Yeni pay almak haklarının her biri 1 TL nominal bedelli pay için 1.30 TL'den kullandırılmasına, arttırılan her biri 1 TL nominal bedelli 2.220.215.000 adet paydan 450.461.129 adet payın A grubu nama, 1.769.753.871 adet B grubu hamiline olarak çıkarılmasına karar verilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

13.2 Paylara ilişkin primler (ıskontolar)

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 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapmış olduğu 1.000.000.000 TL'lik nakit artışının 230.769.231 TL'si paylara ilişkin primler hesaplarında muhasebeleştirilmiş olup, halka açılma sürecinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan 7.928.516 TL'lik tutar paylara ilişkin primler tutarı ile netlenmiştir.

13.3 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler maddi duran varlık değerleme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarından oluşmaktadır.

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı

1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	869.288	718.360
Dönem içi değişim	(869.288)	150.928
31 Aralık	-	869.288

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, Kozyatağı'nda bulunan hizmet binasının yeniden değerlendirilmiş tutarları ile maliyetleri arasındaki değer artışlarını kapsamaktadır. 15 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket Kozyatağı'nda bulunan hizmet binasının satışını gerçekleştirmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Konut satış gelirleri	74.243.709	-
Yurtiçi kira gelirleri	55.486.264	41.773.511
Yurtdışı kira gelirleri	5.298.641	1.394.968
Mevduat faiz geliri	-	356.768
Toplam hasılat	135.028.614	43.525.247

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait, hasılat tutarının 48.343.660 TL'si (2019: 42.348.914 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Satılan konut maliyeti	70.443.363	-
Vergi, resim ve harç giderleri	1.548.661	1.551.023
Bakım ve onarım giderleri	829.875	435.414
Sigorta giderleri	373.463	159.044
Diğer	243.799	187.127
Toplam satışların maliyeti	73.439.161	2.332.608

15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemlerine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Personel ücret ve giderleri	4.962.764	4.143.646
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	4.884.503	706.972
Danışmanlık giderleri	1.452.789	2.484.900
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	1.222.672	206.804
İşletme giderleri	745.737	220.404
Amortisman ve itfa payı giderleri	165.625	132.230
Seyahat ve ulaşım giderleri	30.762	232.349
Diğer giderler	1.510.821	1.439.568
Toplam	14.975.673	9.566.873

(*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilgili ödemiş olduğu emlak vergilerinden oluşmaktadır. Şirket'in portföyünde 2019 yılında 20 adet, 2020 yılında 49 adet gayrimenkul bulunmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	2.200.000	13.292
Satış komisyonu gideri	1.129.833	-
Diğer giderler	198.537	-
Toplam	3.528.370	13.292

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, reklam giderleri, Şirket'in portföyünde bulunan stoklara için yapmış olduğu reklam harcamalarından, satış komisyon giderleri ise stokların satışları ile ilgili anlaşmalı oldukları aracı kuruluşlara vermiş oldukları komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

16. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Konut satış maliyeti	70.443.363	-
Vergi, resim ve harç giderleri	6.433.164	2.257.995
Personel ücret ve giderleri	4.962.764	4.143.646
Reklam giderleri ve tanıtım gideri	2.200.000	13.292
Danışmanlık giderleri	1.452.789	2.484.900
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	1.222.672	206.804
Satış komisyon gideri	1.129.833	-
Bakım ve onarım giderleri	829.875	435.414
İşletme giderleri	745.737	220.404
Sigorta giderleri	373.463	159.044
Amortisman ve itfa payı giderleri	165.625	132.230
Seyahat ve ulaşım giderleri	30.762	232.349
Diğer giderler	1.953.157	1.626.695
Toplam	91.943.204	11.912.773

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı (Not 6)	316.870.591	72.541.001
Diğer olağan gelir ve karlar (*)	3.691.991	33.015.753
Toplam	320.562.582	105.556.754

(*) 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait diğer olağan gelir ve karlar tutarının 32.900.447 TL'lik kısmı özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Konkur İnşaat'ın satın alımından kaynaklanan kardan oluşmaktadır.

Şirket'in 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Karşılık giderleri (*)	6.282.179	7.581.684
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışı (Not 6)	1.866.062	1.118.816
Diğer olağan gider ve zararlar	328.365	-
Toplam	8.476.606	8.700.500

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, karşılık giderlerinin 3.729.975 TL'lik (2019: Bulunmamaktadır) kısmı stok değer düşüklüğü, 2.552.204 TL'lik (2019: 7.581.684 TL) kısmı ise dava karşılıklarından oluşmaktadır.

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kambiyo karları	20.434.772	167.052
Faiz gelirleri	4.592.515	-
Toplam	25.027.287	167.052

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Faiz giderleri	2.641.414	3.713.503
Kambiyo zararları	472.137	179.311
Toplam	3.113.551	3.892.814

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türk vergi mevzuatı, Şirket'in finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamakla birlikte, Frankfurt şubesi tarafından finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları ayrı hesaplanmıştır.

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi'nin Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Şirket'in Almanya Şubesi Almanya'da yürürlükte olan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, dönem karı vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	105.694
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	(11.606)
Toplam	-	94.088

Kurumlar vergisi

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %22'dir (2019: %22). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20'den %22'ye çıkarılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar vergisi (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %20 (2019: %22) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları (yatırım fonlarının katılma belgeleri ile yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç) kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Gelir vergisi stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, 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. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 - 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Gelir vergisi stopajı (Devamı)

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından şirketlerin üretim faaliyetiyle doğrudan ilgili olanların %40'ı vergilendirilebilir kazançtan düşülebilir. Yararlanılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.

Transfer fiyatlandırması

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla "örtülü kazanç dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan "transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkında Genel Tebliğ'de uygulamadaki detaylar belirlenmiştir. Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili kârlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kâr dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

Ertelenmiş vergi

Şirket, 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 kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile yüzde 22'lik Kurumlar vergisi oranı yürürlüğe girdiği için ertelenmiş vergi hesaplamalarında 31 Aralık 2020 finansal tabloları hazırlanırken 2019 ve 2020 yıllarında geri kazanılacağı muhtemel olan geçici farklar için yüzde 22 oranı, iki yılı aşan kısım için ise yüzde 20 oranı kullanılmıştır. Almanya Şubesinin ertelenmiş vergi hesaplamasında yüzde 15,85 oranı kullanılmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi varlıklarının hareketi aşağıda verilmiştir:

	2020	2019
1 Ocak	1.895.421	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(289.200)	1.895.421
31 Aralık	1.606.221	1.895.421

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Toplam geçici farkları	Varlık/ (yükümlülük)	Toplam geçici farkları	Varlık/ (yükümlülük)
Dava karşılığı	(10.133.888)	1.606.221	(7.581.684)	1.895.421
Ertelenmiş vergi varlığı, net	(10.133.888)	1.606.221	(7.581.684)	1.895.421

Diğer ülkelerdeki vergi uygulamaları

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla faaliyet gösterilen diğer ülkelerdeki efektif vergi oranı %15,85'tir.

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı	378.990.742	126.638.387
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	2.868.547.044	1.300.000.000
Pay başına kar	0,1321	0,0974

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

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 bütün kiralama sözleşmeleri ilişkili kuruluşlarla yapılmıştır. Ayrıca Şirket'in sahip olduğu nakit Şirket'in ortağı olan Ziraat Bankası'nda değerlendirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	2.232.263	145.338	28.301.417	387.413.371
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	2.232.263	145.338	28.301.417	387.413.371
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	145.826	126.543.038	430.497.866
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	145.826	126.543.038	430.497.866
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

21.2. 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, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2020

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

31 Aralık 2019

Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	564.090.367	564.090.367	564.090.367	-	-	-
Ticari borçlar	16.013.765	16.013.765	16.013.765	-	-	-
Banka kredileri	548.076.602	548.076.602	548.076.602	-	-	-

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

21.3. Piyasa riski

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

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 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

Döviz kuru riski (Devamı)

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	3.700.743	117.767.213
Net bilanço pozisyonu	3.700.743	117.767.213

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	Bosna Markı	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	410.833	-	3.700.743
Toplam varlıklar	410.833	-	3.700.743

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	Bosna Markı	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4.265	34.931.124	117.767.213
Toplam varlıklar	4.265	34.931.124	117.767.213

31 Aralık 2020 itibarıyla, net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre 3.700.743 TL'dir (31 Aralık 2019: 117.767.213 TL).

Aşağıdaki tablo Şirket'in Avro ve Bosna Hersek Markı kurlarındaki %10'lık değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar Avro'nun ve Bosna Hersek Markı'nın TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

Döviz kuru riski (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2020	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	370.074	(370.074)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	370.074	(370.074)	-	-

31 Aralık 2019	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	2.837	(2.837)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	2.837	(2.837)	-	-
Bosna Markı kurunun %10 değişmesi halinde				
Bosna Markı net varlık/yükümlülüğü	11.773.885	(11.773.885)	-	-
Bosna Markı riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Bosna Markı Net Etki	11.773.885	(11.773.885)	-	-

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal varlıklar	24.518.701	8.606.109
- Bankalar mevduatı	24.518.701	8.606.109
Finansal yükümlülükler	201.477.442	548.076.602
- Kısa vadeli borçlanmalar	201.477.442	548.076.602

Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN 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)

21.4. Sermaye yönetimi

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Toplam yükümlülükler	339.722.400	802.062.982
Hazır değerler	(28.301.417)	(126.543.038)
Net yükümlülük	311.420.983	675.519.944
Özkaynaklar	5.068.184.290	1.810.870.577
Toplam kaynak	5.379.605.273	2.486.390.521
Net yükümlülük/ kaynak oranı	%5,79	%27,17

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 dipnot 6'da belirtilen yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Dipnot 6'daki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

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

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 25 Şubat 2021 tarih ve 83/3 no'lu yönetim kurulu kararı ile 2021 yılı içerisinde, 2020 yılı finansal tabloları ile SPK Tebliğ hükümleri çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu halka arz başvurusu yapmaya hazırlanmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

24. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan 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" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı 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.

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	28.301.417	126.543.038
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.611.106.118	1.885.398.445
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	115.371.102	109.060.982
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.232.263	-
Diğer varlıklar		650.895.790	491.931.094
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.407.906.690	2.612.933.559
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	201.477.442	548.076.602
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	160.000.000
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.068.184.290	1.810.870.577
Diğer kaynaklar		138.244.958	93.986.380
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.407.906.690	2.612.933.559
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	23.680.759	8.606.109
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	28.301.417	126.543.038
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	131.494.000	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	22.219.914	117.738.846

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

24. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	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)	%86	%72	Asgari %50	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%9	Azami %50	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%2	%0	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	%4	%39	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	%5	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%5	Azami %10	L/D

.....