ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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 2021 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 2021 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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("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 değerleme çalışmaları	**Uygulanan prosedürler:**
- Dipnot - 2'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. - 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %81'sını oluşturmakta olup toplam değeri 6.873.348.231 TL'dir. - 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme eksperi 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 değerleme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak	- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme eksperi tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerleme metotlarının 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 değerleme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir,

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 eksperi tarafından değerleme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerleme 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 değerleme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. 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 erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5. 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; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- 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, bireysel 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, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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 aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 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 4 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 4 Şubat 2022

İÇİNDEKİLER **Sayfa**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)..... 1-2

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU..... 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR..... 6-67

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....68-69

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3,4	600.521.776	28.301.417
Ticari alacaklar	5	576.412	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*5*	*576.412*	-
Diğer alacaklar	5	787	145.338
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*5*	*787*	*145.338*
Stoklar	10	45.734.301	91.339.193
Peşin ödenmiş giderler	11	4.857.947	1.864.638
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*11*	*4.857.947*	*1.864.638*
Diğer dönen varlıklar	11	25.107.418	11.057.443
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	*11*	25.107.418	*11.057.443*
Toplam dönen varlıklar		**676.798.641**	**132.708.029**
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar	5	648.227	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*3,5*	*648.227*	-
Diğer alacaklar	5	-	2.232.263
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*3,5*	-	*2.232.263*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	12	119.621.524	115.371.102
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	12	142.422.534	139.672.534
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	6.873.348.231	4.519.766.925
Maddi duran varlıklar	7	6.749.948	612.922
Kullanım hakkı varlıkları	7	3.678.780	-
Maddi olmayan duran varlıklar		141.762	22.109
Peşin ödenmiş giderler	11	399.449.237	385.548.733
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*11*	*399.449.237*	*385.548.733*
Ertelenmiş vergi varlığı	18	-	1.606.221
Diğer duran varlıklar	11	279.388.582	110.365.852
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	*11*	279.388.582	*110.365.852*
Toplam duran varlıklar		**7.825.448.825**	**5.275.198.661**
TOPLAM VARLIKLAR		**8.502.247.466**	**5.407.906.690**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	37.153	201.477.442
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	*3,9*	*37.153*	*201.477.442*
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	930.970	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	*930.970*	-
Ticari borçlar	5	210.570.078	59.505.659
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*3,5*	*72.600*	*69.579*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*5*	*210.497.478*	*59.436.080*
Diğer borçlar	3,5	1.219.605	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*3,5*	*35.901*	*13.684*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*5*	*1.183.704*	-
Ertelenmiş gelirler	3,5	7.396.695	28.345.753
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*3,5*	*3.986.320*	*24.809.041*
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*5*	*3.410.375*	*3.536.712*
Kısa vadeli karşılıklar	8	49.141	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*8*	*49.141*	*99.702*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*8*	-	*10.133.888*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	40.761.186	33.975.284
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	*11*	*40.761.186*	*33.975.284*
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		**260.964.828**	**333.551.412**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	2.590.400	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	*9*	*2.590.400*	-
Diğer borçlar	*5*	1.183.704	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*5*	*1.183.704*	-
Ertelenmiş gelirler	5	1.621.291	6.097.993
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*3*	-	*6.097.993*
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*5*	*1.621.291*	-
Uzun vadeli karşılıklar	8	87.597	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*8*	*87.597*	*72.995*
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		**5.482.992**	**6.170.988**
Toplam yükümlülükler		**266.447.820**	**339.722.400**
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	3.520.215.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	13	1.335.832.350	658.135.984
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	13	569.473	3.012
- Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	*13*	*556.850*	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		*12.623*	*3.012*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		-	(154.845)
- Yabancı para çevrim farkları		-	*(154.845)*
Kardan ayılan kısıtlanmış yedekler		889.985.139	5.566.910
Geçmiş yıllar karları		-	505.427.487
Net dönem karı		1.315.792.684	378.990.742
TOPLAM KAYNAKLAR		**8.502.247.466**	**5.407.906.690**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Kar veya zarar kısmı	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020
Hasılat	14	165.736.265	135.028.614
Satışların maliyeti (-)	14	(83.408.339)	(73.020.333)
Brüt kar		**82.327.926**	**62.008.281**
Genel yönetim giderleri (-)	15	(33.133.209)	(16.524.334)
Pazarlama giderleri (-)	15	(7.017.052)	(2.398.537)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	1.066.664.455	320.562.582
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(530.312)	(8.476.606)
Esas faaliyet karı		**1.108.311.808**	**355.171.386**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	1.884.700
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar		410.957	310.120
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		**1.108.722.765**	**357.366.206**
Finansman gelirleri	17	215.639.704	25.027.287
Finansman giderleri (-)	17	(6.963.564)	(3.113.551)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**1.317.398.905**	**379.279.942**
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri (-)	18	(1.606.221)	(289.200)
- Dönem vergi gideri (-)		-	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)	*18*	*(1.606.221)*	*(289.200)*
Dönem karı		**1.315.792.684**	**378.990.742**
Pay başına kazanç	**19**	**0,3068**	**0,1601**
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		**566.461**	**21.043**
Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	7	556.850	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		9.611	21.043
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		**154.845**	**(49.056)**
Yabancı para çevrim farkları		154.845	(49.056)
Diğer kapsamlı gelir		**721.306**	**(28.013)**
Toplam kapsamlı gelir		**1.316.513.990**	**378.962.729**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karları		
	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri /iskontoları	Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2020		**1.300.000.000**	**-**	**869.288**	**(18.031)**	**(105.789)**	**4.403.076**	**379.083.646**	**126.638.387**	**1.810.870.577**
Transferler		-	-	-	-	-	1.163.834	125.474.553	(126.638.387)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(869.288)	21.043	(49.056)	-	869.288	378.990.742	378.962.729
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	378.990.742	378.990.742
Diğer kapsamlı gelir		-	-	(869.288)	21.043	(49.056)	-	869.288	-	(28.013)
Sermaye artırımı		2.220.215.000	-	-	-	-	-	-	-	2.220.215.000
Pay sahiplerinin diğer katkıları		-	666.064.500	-	-	-	-	-	-	666.064.500
Diğer değişiklikler nedeniyle artış / (azalış)		-	(7.928.516)	-	-	-	-	-	-	(7.928.516)
31 Aralık 2020		**3.520.215.000**	**658.135.984**	**-**	**3.012**	**(154.845)**	**5.566.910**	**505.427.487**	**378.990.742**	**5.068.184.290**
1 Ocak 2021		**3.520.215.000**	**658.135.984**	**-**	**3.012**	**(154.845)**	**5.566.910**	**505.427.487**	**378.990.742**	**5.068.184.290**
Transferler		-	-	-	-	-	884.418.229	(505.427.487)	(378.990.742)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	556.850	9.611	154.845	-	-	1.315.792.684	1.316.513.990
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	1.315.792.684	1.315.792.684
Diğer kapsamlı gelir		-	-	556.850	9.611	154.845	-	-	-	721.306
Sermaye artırımı	13	1.173.405.000	-	-	-	-	-	-	-	1.173.405.000
Pay sahiplerinin diğer katkıları		-	677.696.366	-	-	-	-	-	-	677.696.366
31 Aralık 2021		**4.693.620.000**	**1.335.832.350**	**556.850**	**12.623**	**-**	**889.985.139**	**-**	**1.315.792.684**	**8.235.799.646**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 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 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**180.525.348**	**98.828.522**
Dönem karı		1.315.792.684	378.990.742
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**(1.262.254.066)**	**(312.286.063)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		930.970	165.625
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(774.975)	3.729.975
-Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	*(774.975)*	*3.729.975*
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(10.089.950)	2.585.500
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*43.938*	*33.296*
-Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*(10.133.888)*	*2.552.204*
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(128.143.591)	(1.951.101)
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*17*	*(132.378.330)*	*(4.592.515)*
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*17*	*4.234.739*	*2.641.414*
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	6	(78.211.130)	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	(1.047.160.654)	(315.004.528)
-Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	6,16	*(1.047.160.654)*	*(315.004.528)*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(410.957)	(310.120)
- İş ortaklıklarının dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		*(410.957)*	*(310.120)*
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	18	1.606.221	383.288
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(1.884.702)
- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		*-*	*(1.884.702)*
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(2.179.002)**	**27.740.015**
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.015.639)	-
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*(439.227)*	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*(576.412)*	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		144.551	(2.231.775)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		*-*	*(2.232.263)*
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		*144.551*	*488*
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		65.544.542	8.616.332
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(13.775.945)	47.667.611
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		151.064.419	43.491.894
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*3.021*	*49.216*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*151.061.398*	*43.442.678*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		-	49.543
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.449.840)	13.684
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		*(1.449.840)*	*13.684*
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) (azalış) artış		(26.520.365)	(19.601.577)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(176.170.725)	(50.265.697)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		*(182.886.341)*	*(68.006.274)*
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		*6.715.616*	*17.740.577*
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**51.359.616**	**94.444.694**
Alınan faiz		129.165.732	4.477.916
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	(94.088)
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(1.240.335.600)**	**(667.359.348)**
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	12	(2.750.000)	(144.422.534)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		17.982	5.706.339
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(215.381)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	32.373.729
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.237.388.201)	(561.016.882)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.628.818.013**	**470.223.662**
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		1.851.101.366	832.071.484
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		201.250.000	209.583.922
- Kredilerden nakit girişleri	*9*	*201.250.000*	*208.000.000*
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		*-*	*1.583.922*
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(401.281.973)	(557.591.398)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		*(401.250.000)*	*(556.065.000)*
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		*(31.973)*	*(1.526.398)*
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(1.489.500)	-
Ödenen faiz		(20.761.880)	(13.840.346)
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		**569.007.761**	**(98.307.164)**
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	(49.056)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**569.007.761**	**(98.356.220)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**28.174.877**	**126.531.097**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**597.182.638**	**28.174.877**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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 iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

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

Şirket'in merkez adresi, Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok No: 4 Kat: 4-6 Kadıköy / İstanbul'dur. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 25 kişidir (31 Aralık 2020: 18 kişi). Şirket'in Nisan 2018'de Frankfurt şubesi açılmıştır. Şubenin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

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

Bağlı Ortaklık

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

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

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

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

İş Ortaklıkları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiş olan iş ortaklığının faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

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

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

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi

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

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

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin ("Konkur İnşaat") ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Şirket, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31 Ekim 2019 tarihinde 86.000.000 TL bedelle satın almış, firmanın vergi kaynaklı 3.839.465 TL tutarındaki yükümlülüğünü toplam bedelden mahsup etmiş olup, 76.160.535 TL'lik kısmı 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmı ise 2020 yılında nakit olarak ödenmiştir. Konkur İnşaat'ın 31 Ekim 2022 tarihine kadar geçerli geri alım hakkını düzenleyen ek protokol söz konusudur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2. Uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye 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 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak sunulmuştur.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 4 Şubat 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2**; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

- **TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;** Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

b. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 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 yansıtacaktır.

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

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

- **TMS 12, Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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,

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal 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 muhasebeleştirmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 6).

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

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

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. Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, 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 değerleme 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 inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m2 satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

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

2.4.3. Stoklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.3. Stoklar (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 oluştuğu 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 değerleme modeli kullanılmaktadır. Lisanslı değerleme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarındaki bina değerleri ile ilgili binaların net defter değeri arasındaki olumlu fark diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmektedir. Değer düşüklüğüne dair bir belirtinin mevcudiyeti halinde, ilgili maddi duran varlığın geri kazanılabilir tutarı TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" çerçevesinde tahmin edilir ve geri kazanılabilir tutarın defter değerinin altında olması durumunda değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

Amortisman

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

Sonraki maliyetler

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

2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

2. 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, bireysel finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (Devamı)

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.

Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (Devamı)

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 ayni sermaye karşılığında yeni ihraç edilen paylarının nominal bedeli ile ayni sermaye karşılığında devir alınan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısıyla dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 19).

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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.4.13. İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.13. İlişkili taraflar (Devamı)

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

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

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

2.4.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.4.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

Kurumlar vergisi (Devamı)

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

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

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için aranan koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 20.01.2022 tarih ve 7352 sayılı Kanun'la yapılan düzenleme ile, kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi uygulaması 2023 yılına ertelenmiştir. Buna göre; geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, 2021 ve 2022 hesap dönemlerinin VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacak, 2023 hesap dönemi ise; geçici vergi dönemleri itibariyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacak olup, 31.12.2023 tarihli VUK mali tablolar enflasyon düzeltmesi koşullarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi olacaktır. VUK mali tablolarında enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farkı geçmiş yıllar kâr/zarar hesaplarında gösterilecek ve kurumlar vergisi matrahını etkilemeyecektir.

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.

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 bireysel finansal tablolara yansıtılmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar (Devamı)

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

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

2.5 Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

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

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 değerleme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
Dipnot 10 - Stoklar
Dipnot 12 - Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler		
- Vadeli mevduat	599.420.943	22.137.942
- Vadesiz mevduat	5.084	81.972
Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler		
- Vadesiz mevduat	1.095.749	3.700.744
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'deki bakiyeler		
- Vadeli mevduat	-	2.380.759
Toplam	**600.521.776**	**28.301.417**

İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar (Dipnot 5)	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	648.227	2.232.263
Toplam	**648.227**	**2.232.263**

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Ziraat Teknoloji A.Ş.	62.962	69.579
Central Oto Kiralama A.Ş.	9.638	-
Toplam	**72.600**	**69.579**

İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	35.901	13.684
Toplam	**35.901**	**13.684**

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Ertelenmiş gelirler (Dipnot 5)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	3.986.320	28.883.771
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	-	2.023.263
Toplam	**3.986.320**	**30.907.034**

(*) Şirket; Mart 2019 itibarıyla, Kadıköy, Beyoğlu, Maslak ve Sahrayıcedid (15 Eylül 2020 tarihinde satılmıştır) binalarından 3 yıllık kira gelirlerini peşin olarak tahsil etmiştir.

Kısa vadeli borçlanmalar (Dipnot 9)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	37.153	201.477.442
Toplam	**37.153**	**201.477.442**

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021		
İlişkili taraf	**Kira gelirleri (*)**	**Faiz geliri**	**Toplam**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	49.210.595	132.026.581	181.237.176
Ziraat Bank International AG	6.286.894	-	6.286.894
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	4.083.972	351.749	4.435.721
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	843.073	-	843.073
Ziraat G.S.Y.O.	449.194	-	449.194
Toplam	**60.873.728**	**132.378.330**	**193.252.058**

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %37'sini oluşturmaktadır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2020		
İlişkili taraf	**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 A.Ş.	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**

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %37'sini oluşturmaktadır.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (Devamı)

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021			
İlişkili taraf	**Faiz ve komisyon giderleri**	**Ücret yansıtma giderleri**	**İşletme Giderleri**	**Toplam**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	19.828.287	3.247.211	-	23.075.498
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	633.008	633.008
Toplam	**19.828.287**	**3.247.211**	**633.008**	**23.708.506**

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2020			
İlişkili taraf	**Faiz ve komisyon giderleri**	**Ücret yansıtma giderleri**	**İşletme Giderleri**	**Toplam**
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**

(*) Faiz giderlerinin 12.607.248 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

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

3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.141.677 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.614.038 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2021	**31 Aralık 2020**
Bankalar	**600.521.776**	**28.301.417**
- Vadesiz mevduatlar	1.100.833	3.782.716
- Vadeli mevduatlar	599.420.943	24.518.701
Nakit ve nakit benzerleri	**600.521.776**	**28.301.417**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	**(3.339.138)**	**(126.540)**
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	**597.182.638**	**28.174.877**

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2021
TL	12 Ocak 2022	15,00	294.513.825
TL	2 Şubat 2022	15,50	160.202.421
TL	19 Ocak 2022	15,00	70.429.834
TL	26 Ocak 2022	15,50	50.190.050
TL	3 Ocak 2022	14,25	8.390.826
USD	24 Ocak 2022	1,00	15.693.987
Toplam			**599.420.943**

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

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	648.227	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	576.412	-
Toplam	**1.224.639**	**-**

Ticari borçlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satıcılar (*)	210.497.478	59.436.080
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	72.600	69.579
Toplam	**210.570.078**	**59.505.659**

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

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR (Devamı)

Diğer alacaklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli diğer alcakların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	787	145.338
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	-	2.232.263
Toplam	**787**	**2.377.601**

Diğer borçlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.367.408	-
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	35.901	13.684
Toplam	**2.403.309**	**13.684**

Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5.031.666	3.536.712
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Dipnot 3)	3.986.320	30.907.034
Toplam	**9.017.986**	**34.443.746**

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.106.601.231	2.641.456.925
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.766.747.000	1.878.310.000
Toplam	**6.873.348.231**	**4.519.766.925**

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı - 1 Ocak	**2.641.456.925**	**572.780.447**
Cari dönemdeki girişler (*)	13.205.691	1.802.464.568
Cari dönemdeki çıkışlar (**)	(6.204.675)	(32.373.729)
Gerçeğe uygun değer artışları	507.610.935	287.385.639
Transferler (***)	(127.678.776)	11.200.000
Yabancı para çevrim farkı (****)	78.211.130	-
Dönem sonu – 31 Aralık	**3.106.601.231**	**2.641.456.925**

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.454.020 TL'lik kısmı Ziraat Bankası'ndan satın alınmış olan Manisa-Saruhanlı arsasına ait olup, kalan 9.751.672 TL'lik tutar ise yıl içerisinde yapılan harcamalardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 1.782.594.000 TL'lik kısmı 2020, Temmuz ayı itibarıyla Ziraat Bankası tarafından ayni 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).

(**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklara aktarılarak satışına başlanmış olan Burhaniye/İstanbul Projesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 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).

(***) Kadıköy-Rıhtım Binası'nın 4 ve 6. katlarını, Şirket'in Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlaması sebebiyle, söz konusu katların makul değeri maddi duran varlık olarak sınıflanmıştır. Ayrıca, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Tarihi Karaköy Binası Projesi, Şanlıurfa Otel Binası, Kadıköy Osmanağa Binası, Cebeci Binası ve Altunizade Arsası ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen Kahramanmaraş Binası, Alsancak Binası ve Karabağlar Binası makul değerlerinin toplamını içermektedir (31 Aralık 2020: Şirket, 2020 yılı itibarıyla Muğla/Bodrum Binası'nı Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transferi yapılmıştır).

(****) Frankfurt Ofis Binası defter değerinin Avro kuru ile güncellenmesinden kaynaklı tutardır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı - 1 Ocak	**1.878.310.000**	**1.312.617.998**
Cari dönemdeki girişler (*)	1.239.776.057	549.273.112
Cari dönemdeki çıkışlar (**)	(12.960.000)	-
Gerçeğe uygun değer artışları	539.549.719	29.484.952
Gerçeğe uygun değer azalışları	-	(1.866.062)
Transferler (***)	122.071.224	(11.200.000)
Dönem sonu – 31 Aralık	**3.766.747.000**	**1.878.310.000**

(*) 31 Aralık 2021 itibarıyla yapılmakta olan yatırımlara cari dönemde yapılan girişlerin 1.224.182.509 TL'lik kısmı devam eden projelere yapılan harcamalardan, 15.593.548 TL'lik kısmı ise finansman maliyeti aktifleştirme tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 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).

(**) Stoklara aktarılarak yıl içerisinde satışları tamamlanmış olan Yenimahalle-Ankara Projesi makul değeridir.

(***) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen Tarihi Karaköy Binası Projesi, Şanlıurfa Otel Binası, Kadıköy Osmanağa Binası, Cebeci Binası ve Altunizade Arsası ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Kahramanmaraş Binası, Alsancak Binası ve Karabağlar Binası makul değerler toplamını içermektedir (31 Aralık 2020: Şirket, 2020 yılı itibarıyla Muğla/Bodrum Binası'nı Ziraat Bankası'na kiraya vermis olup, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transferi yapılmıştır).

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

1. 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).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.873.348.231	-	1.845.675.728	5.027.672.503

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

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, değerleme yöntemleri içerisinde tahmin ve varsayım içeren gayrimenkullerinden oluşmaktadır.

Seviye 3'e ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı - 1 Ocak	**2.799.323.250**	**1.462.048.727**
Cari dönemdeki girişler (*)	1.240.734.487	1.239.434.396
Cari dönemdeki çıkışlar	(12.960.000)	(32.373.729)
Gerçeğe uygun değer artışları	707.987.266	107.626.918
Gerçeğe uygun değer azalışları	-	(1.866.062)
2.seviyeden 3. seviyeye transfer (**)	600.487.500	130.453.000
3.seviyeden 2. seviyeye transfer (***)	(307.900.000)	(106.000.000)
Dönem sonu - 31 Aralık	**5.027.672.503**	**2.799.323.250**

(*) Şirket'in cari dönemdeki girişleri, İstanbul Finans Merkezi (1.207.177.838 TL) ve diğer devam eden projelere (33.556.649 TL) yapılan yatırımlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: Şirket'in cari dönemdeki girişlerinin 688.794.002 TL'lik kısmı ayni sermaye artışına istinaden alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, 550.640.394 TL'lik kısmı devam eden projelere yapılan yatırımlardan oluşmaktadır).

(**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, değerleme yöntemine göre 2. seviyeden 3. seviyeye transfer olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Beyoğlu binası, Tarihi Karaköy binası, Bahçekapı binası, Beşiktaş binası, Taksim binası, Kartepe-Kocaeli Natamam Otel binası, Kadıköy Osmanağa binası, Galatasaray binası, Göztepe binası, Erzurum binası, Şehremini binası, Fethiye-Muğla arsası, Tünel binası ve Karamürsel binasından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 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 2021 tarihi itibarıyla, değerleme yöntemine göre 3. seviyeden 2. seviyeye transfer olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Beyazıt binası, Bahçekapı Postane Cad. binası, Cağaloğlu binası, Yenişehir binası, Kızılay binası, Adakale binası, Yenişehir Ihlamur Sok. binası, Alsancak binası ve Karabağlar-İzmir binasından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 3. seviyeden 2. seviyeye transfer olan proje Beyoğlu binasından oluşmaktadır).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 836.723.852 TL'dir (31 Aralık 2020: 494.027.344 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkına özet bilgiler

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. ve 6 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 421.715.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

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

Next Level AVM'nin kiralama işlemleri Şirket'in sermayesinin tamamına sahip olduğu bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmekte olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu Şirket'in kira geliri 11.625.769 TL'dir (31 Aralık 2020: 4.832.684 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 Kıroş Revir Atölye Marangozhane Depo İkinci" nitelikli gayrimenkullerin toplam yüzölçümü 79.745 metrekaredir.

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

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

1140 ada, 8 parsel REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.'ye 6 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla kiralanmış olup 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in kira geliri 250.000 TL'dir (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 ayni sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye tarafından hazırlanan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre İstanbul Levent Arsası'nın gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 408.480.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 64.858 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Frankfurt Ofis Binası (Almanya)

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

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

Yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 12 Ekim 2021 tarihli raporda Frankfurt Ofis Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 209.705.130 TL (13.900.000 Avro) olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen emsal metrekare birim değeri 127.449 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank A.G., yerel avukatlık bürosu ve notere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 7.262.461 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 5.279.716 TL).

Maslak Binaları

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 126.300.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Maslak Binaları'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 173.415.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedel aralığı 14.000 TL-16.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 14.485.179 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 14.777.553 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 ayni sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Beyoğlu Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 158.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 286.120 TL, yapı metrekare maliyet değeri 3.350 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 5.456.408 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 5.566.543 TL).

Bahçekapı Binası

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

Sermaye piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince 30 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 53.190.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Bahçekapı Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 81.130.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 142.018 TL, yapı metrekare maliyet değeri 2.480 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket 1.958.528 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 832.629 TL).

Bahçekapı Postane Cad. Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Bahçekapı Postane Cad. Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 65.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 23.015 TL ile 68.302 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.255.266 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 2.364.925 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 ayni sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Düzey Gayrimenkul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 21 Aralık 2021 tarihli rapora göre Aksaray Binası'nın pazar, maliyet ve gelir yöntemlerinin uyumlaştırılması ile belirlenen değeri KDV hariç 63.536.030 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen bina metrekare emsal değeri 11.400 TL, yapı metrekare maliyet değeri ise 1.656 TL, kapitalizasyon oranı ise %4,7'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkulü Türkiye Sigorta ve Türkiye Emeklilik A.Ş. yıl içerisinde kiralık olarak kullanmış olup, dönem sonu itibarıyla satışa çıkarılmış durumdadır. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.536.760 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 3.683.194 TL).

Beyazıt Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Beyazıt Binası'nın Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 63.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 25.757 TL ile 69.832 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket 4.597.449 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 4.304.408 TL).

Cağaloğlu Tarihi Bina

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

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Cağaloğlu Tarihi Bina (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Cağaloğlu Tarihi Bina'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 61.800.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 58.239 TL, yapı metrekare maliyeti 4.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Ankara Okul Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2021 tarihli rapora göre Ankara Okul Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 55.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 3.425 TL, yapı metrekare maliyet değeri 2.970 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 3.190.125 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 1.401.166 TL).

Taksim/İstanbul Binası

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince Ziraat GYO A.Ş. ye 2 Kasım 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 31.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Taksim Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 43.200.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 161.581 TL, yapı metrekare maliyet değeri 2.480 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 88.016 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 36.000 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kadıköy Rıhtım Binası

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 25.410.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Kadıköy Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 39.705.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 13.000 TL ile 16.000 TL aralığındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 2.375.492 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 2.607.044 TL). Ayrıca, Şirket gayrimenkulün 4. ve 6. katlarını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmakta olup, söz konusu bölümün net defter değeri olan 6.164.402 TL, maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

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 ayni 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 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Beşiktaş Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 39.670.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 91.982 TL, yapı metrekare maliyet değeri 1.920 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yine Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 2.043.405 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 702.000 TL).

Cağaloğlu Binası

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

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Cağaloğlu Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 36.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 15.000 TL ile 69.838 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.768.177 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 1.570.696 TL).

Alsancak Binası

İzmir ili, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 395 metrekaredir. Binada kat irtifakı kurulmuş olup, "İşyeri" nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm ile "Otel Binası" nitelikli 2 nolu bağımsız bölüm Şirket'e; "işyeri" nitelikli 3 nolu bağımsız bölüm hissedara aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 30 Ekim 2017 tarihinde bağımsız 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 Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli raporlara göre;

- İşyeri nitelikli 1 nolu bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 9.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 67.633 TL'dir.

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

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

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

Yenişehir Binası

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

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yenişehir Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Yenişehir Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 34.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 6.547 TL ile 35.897 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.359.520 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 636.127 TL).

Galatasaray Binası

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 10 Eylül 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 26.605.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Galatasaray Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 33.060.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 215.133 TL, yapı metrekare maliyet değeri 4.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 1.382.701 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 646.170 TL).

Kocaeli / Kartepe Natamam Otel Binası

Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Uzunbey Kumlaçiftliği Mahallesi, 3629 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 9.781,33 metrekaredir. Ana gayrimenkulün 56500/77000 hisseli "Otel" nitelikli 172 nolu bağımsız bölümü 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 ayni 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.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Kocaeli Kartepe Natamam Otel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 32.520.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 1.140 TL, yapı metrekare maliyeti 2.480 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 ayni 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Aksaray Binası'nın pazar, maliyet ve gelir yöntemlerinin uyumlaştırılması ile belirlenen değeri KDV hariç 30.476.973 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 13.700 TL, metrekare maliyet bedeli 1.541 TL, kapitalizasyon oranı %4,7'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.685.735 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 1.626.055 TL).

Mecidiyeköy Binası

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 21.610.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 12 Kasım 2021 tarihli rapora göre Mecidiyeköy Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 30.100.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedel aralığı 13.000 TL-14.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası, Ziraat Portföy Yönetimi ve Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 2.426.584 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 2.206.670 TL).

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 ayni 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 30 Aralık 2021 tarihli rapora göre Göztepe Binası'nın maliyet yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 24.460.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 13.689 TL, yapı metrekare maliyet değeri 1.800 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası, Öz Finans İş Sendikası ve gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 254.619 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 116.055 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bornova Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Bornova Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 23.750.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 30.866 TL, yapı metrekare maliyeti 3.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 908.166 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 386.573 TL).

Kızılay Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Kızılay Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 23.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 5.882 TL ile 41.666 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 975.964 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 456.264 TL).

Çınarlı/İzmir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Çınarlı/İzmir Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 22.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa emsal değeri 8.078 TL, yapı birim maliyet değeri 1.360 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 978.410 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 458.110 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Antalya Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 21.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 39.987 TL, yapı metrekare maliyeti 1.800 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat

Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 628.393 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 253.222 TL).

Erzurum Binası

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 19 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 15.150.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 23 Aralık 2021 tarihli rapora göre Erzurum Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 20.205.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 7.023 TL, yapı metrekare maliyeti 2.300 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 698.369 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 278.340 TL).

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 ayni sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2021 tarihli rapora göre Adakale Binalarının pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 20.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 2.956 TL, yapı metrekare maliyeti 1.800 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat

Bankası'na kiraya olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 983.998 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 460.020 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kahramanmaraş Binası

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

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

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

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

Karabağlar Binası

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

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

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

İşyeri ve ofis binası olarak projelendirilen taşınmaz bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır. Binanın inşaatı 15 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmış olup, yapı kat mülkiyetli tapuları 1 Temmuz 2021 tarihinde alınmıştır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 364.000 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yenişehir Ihlamur Sokak Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada, 7 parselde kayıtlı, "Betonarme Karkas Bina" nitelikli gayrimekulün 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 ayni sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Yenişehir Ihlamur Sokak Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 15.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 3.693 TL ile 15.156 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ergüncel Eğitim Hizmetleri ve Yayıncılık Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 621.336 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 248.400 TL).

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 Bankası'ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Bodrum/Muğla Binası pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 15.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 6.500 TL ile 41.000 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde işyeri ve konaklama projesi geliştirilmektedir. Şirket, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 22.634 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 27.255 TL).

Şehremini Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi, 1849 ada, 6 parselde kayıtlı, "İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 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 ayni 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 23 Aralık 2021 tarihli rapora göre Şehremini Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 14.770.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 47.963 TL, yapı metrekare maliyeti 1.920 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 564.120 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 264.126 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Fethiye/Muğla Arsası

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Ekim 2020 tarihli rapora göre, pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 9.954.000 TL olup, Şirket söz konusu arsayı 26 Kasım 2020 tarihinde 9.939.500 TL bedel ile satın almıştır.

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

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 ayni 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 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Tünel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 5.705.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 75.048 TL, yapı metrekare maliyeti 2.480 TL'dir.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Aykut Hasbal ve İlhami Bozkurt adlı gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 153.919 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

İstanbul-Bayrampaşa Konut (8 Bağımsız Bölüm)

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

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (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 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Bayrampaşa Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 5.220.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal arsa değer aralığı 5.600 TL – 6.588 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde işyeri ve ofis projesi geliştirilmektedir.

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 Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2021 tarihli rapora göre Çankaya/Ankara Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 5.060.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler bağımsız bölümler arasında farklılık göstermekle birlikte 8.400 TL ile 11.100 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti 'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 231.244 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 197.921 TL).

Karamürsel Binası

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 3.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Karamürsel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 4.615.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 4.161 TL, yapı metrekare maliyeti 1.800 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 176.532 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 82.560 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Manisa / Saruhanlı Arsası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Saruhanlı arsasının pazar yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemlerinin uyumlaştırılmasına göre belirlediği değeri KDV hariç 3.565.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 4.268 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde konut ve ticaret fonksiyonu bulunan proje geliştirilmektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

İstanbul Finans Merkezi

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 643.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 27 Aralık 2021 tarihli rapora göre İstanbul Finans Merkezi'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 3.450.057.000 TL'dir., Bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 41.905 TL olup, yapı maliyetinde gerçekleşen proje maliyetleri kullanılmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 27 Aralık 2021 (rapor) tarihi itibarıyla %65,77'i tamamlanmıştır. Projenin 2022 yılı ilk çeyreği içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Karaköy/İstanbul Projesi

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ziraat 10 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 60.490.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından ayni 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 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Karaköy/İstanbul Projesi'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 95.355.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 146.051 TL, yapı metrekare maliyeti 4.700 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkulün Şirket'e ayni sermaye olarak devri öncesinde Ziraat Bankası tarafından restorasyon çalışmalarına başlanmış olup, Şirket tarafından yürütülen restorasyon çalışmalarının tahmini tamamlanma tarihi 03 Ocak 2023'tür.

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 ayni 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 30 Aralık 2021 tarihli rapora göre Şanlıurfa Otel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 52.715.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 8.237 TL, yapı metrekare maliyeti 2.480 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 376.298 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 121.398 TL).

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

Erenköy / İstanbul Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parsele 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 almıştır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Erenköy / İstanbul Projesi (Devamı)

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

Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılmış olup, arsa üzerinde dükkan ve konuttan oluşacak yeni bina projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. 29 Ocak 2021 Tarihinde Kaan Ayyıldız İnşaat A.Ş. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli İstanbul Erenköy Dükkan ve Konut Yapım İşi İnşaat Sözleşmesi imzalanmış ancak hafriyat işleri ve iksa yapımı aşamasındayken yüklenici talebi üzerine iş tasfiye edilmiştir. 19 Ekim 2021 tarihinde yeniden ihaleye çıkılmış, söz konusu iş Metreküp Mimarlık İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. yükleniminde kalmış ve 02 Kasım 2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Yüklenici değişikliği nedeniyle yeni yapı ruhsatı için belediyeye başvurulmuştur.

Efes-Konak/İzmir Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada, 14 parsele 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 Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli rapora göre Efes-Konak/İzmir Projesinin maliyet yaklaşımı yöntemine belirlenen değeri KDV hariç 47.000.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul mevcut hali ile 14 adet bağımsız bölümden oluşmakta iken bodrum, zemin ve batar katların kısmi alanının şube hizmet alanı, kalan alanda 45 odalı, 81 yataklı otel olmak üzere iki bağımsız bölümden oluşan "işyeri ve otel" projesi geliştirilmiştir. Mevcut kat irtifakının terkini ve iki bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulumu için işlemler başlatılmıştır. 30 Ekim 2020 tarihinde OTTO 312 Tasarım Danışmanlık İnş. Tic. Ltd. Şti. ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli Efes/İzmir İşyeri ve Konaklama Tesisi Güçlendirme, Tadilat ve Onarım İşi sözleşmesi imzalanmış olup iş bitiş tarihi 28 Şubat 2022'dir.

Kadıköy Osmanağa Binası

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

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kadıköy Osmanağa Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2021 tarihli rapora göre Kadıköy Osmanağa Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 35.190.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 88.245 TL, yapı metrekare maliyeti 1.920 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde işyeri ve ofis projesi geliştirilmiş olup, takviyeli tadilat işi için ruhsat başvurusu yapılmıştır.

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

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 ayni sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

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

Bodrum, zemin ve 1.kat Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı olarak kullanılmaktadır. 2.ve 7. katlar arasında yurt projesi geliştirilmiş olup, ruhsat başvurusu yapılmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 344.855 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2020: 161.220 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	77.522.694	41.778.087
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	372.385.878	249.383.845
Toplam	**449.908.572**	**291.161.932**

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR VE KULLANIM HAKKI VARLIĞI

7.1 Maddi duran varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hizmet binaları	6.164.402	-
Demirbaşlar	803.224	751.895
Birikmiş amortismanlar (-)	(217.678)	(138.973)
Toplam	**6.749.948**	**612.922**

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

	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Değerleme Farkları	Dönem Sonu
Maliyet	**751.895**	**5.676.863**	**(17.982)**	**556.850**	**6.967.626**
Binalar (*)	-	5.607.552	-	556.850	6.164.402
Demirbaşlar	751.895	69.311	(17.982)	-	803.224
Birikmiş amortisman (-)	**(138.973)**	**(82.011)**	**3.306**	**-**	**(217.678)**
Demirbaşlar	(138.973)	(82.011)	3.306	-	(217.678)
Net defter değeri	**612.922**				**6.749.948**

(*) Kadıköy-Rıhtım Binası'nın 4 ve 6. katlarını, Şirket'in Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlaması sebebiyle, söz konusu katların maddi duran varlık olarak sınıflanmış olan makul değerini içermektedir.

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

7.2 Kullanım hakkı varlıkları

Şirket'in, 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde, kullanım hakkı varlığı hareket tablosu aşağıdaki gibi olup 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde kullanım hakkı varlığı bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021
Maliyet	**-**	**4.504.628**	**4.504.628**
Binalar	-	4.504.628	4.504.628
İtfa Payı (-)	**-**	**(825.848)**	**(825.848)**
Binalar	-	(825.848)	(825.848)
Net Defter Değeri	**-**	**3.678.780**	**3.678.780**

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	136.738	172.697
Dava karşılıkları (*)	-	10.133.888
Toplam	**136.738**	**10.306.585**

(*) 31 Aralık 2020 tarihli dava karşılığı, Şirket'in Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulünün tadilat işlemleri nedeniyle açılmış olan davaya istinaden ayrılmış olup, 31 Aralık 2021 itibarıyla söz konusu dava karşılıklı olarak sulh olunduğundan dava karşılığı iptal edilmiştir.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	87.597	72.995
Kullanılmamış izin karşılığı	49.141	99.702
Toplam	**136.738**	**172.697**

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İskonto oranı (%)	4,29	4,70

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Alınan teminatlar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	928.988.069	480.222.218
Toplam	**928.988.069**	**480.222.218**

İstanbul Finans Merkezi, Herdem Projesi, İzmir Konak Projesi ve diğer projeler için proje yöneticiliği hizmeti kapsamında ve projelerin yüklenici firmalarından alınan banka teminat mektuplarını da içermektedir.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen teminat mektupları	578.231	134.944
Toplam	**578.231**	**134.944**

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri (*)	37.153	201.477.442
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	**37.153**	**201.477.442**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Kiralama işlemlerinden borçlar	930.970	-
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	**930.970**	**-**
Uzun vadeli borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.590.400	-
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	**2.590.400**	**-**
Toplam	**3.558.523**	**201.477.442**

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla halka arz öncesinde kullanılmış olan banka kredileri, halka arzdan sağlanan fonlar kullanılarak 2021 yılı içerisinde kapatılmıştır.

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki banka kredilerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

		Nakit Hareketi Oluşturan		Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2021	**Nakit Girişi**	**Nakit Çıkışı**	**Kur farkı değişimi**	**Faiz tahakkuku değişimi**	**31 Aralık 2021**
Kısa vadeli krediler	201.477.442	201.250.000	(401.281.973)	-	(1.408.316)	37.153
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	**201.477.442**	**201.250.000**	**(401.281.973)**	**-**	**(1.408.316)**	**37.153**

		Nakit Hareketi Oluşturan		Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2020	**Nakit Girişi**	**Nakit Çıkışı**	**Kur farkı değişimi**	**Faiz tahakkuku değişimi**	**31 Aralık 2020**
Kısa vadeli krediler	548.076.602	209.583.922	(557.591.398)	-	1.408.316	201.477.442
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	**548.076.602**	**209.583.922**	**(557.591.398)**	**-**	1.408.316	**201.477.442**

31 Aralık 2021 tarihindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibi olup, 31 Aralık 2020 tarihinde kiralama işlemlerinden borç bulunmamaktadır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	-
Dönem içi girişler	4.504.628
Dönem içi ödemeler	(1.489.500)
Faiz giderleri	506.242
Dönem sonu bakiyesi, 31 Aralık	**3.521.370**

10. STOKLAR

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	**31 Aralık 2020**
Pırlanta Sitesi / İstanbul	43.245.000	48.243.865
Burhaniye / İstanbul	2.489.301	-
Rota Mavi Sitesi / İstanbul	-	43.095.328
Toplam	**45.734.301**	**91.339.193**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in Pırlanta Sitesi'nde 9 adet dükkan ve Burhaniye / İstanbul'da ise satış vaadi sözleşmesi ile stoklarına aldığı 2 adet konut kalmıştır.

10. STOKLAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak itibarıyla bakiyeler	**3.729.975**	**-**
Yıl içerisinde ayrılan karşılıklar	-	3.729.975
Yıl içerisinde iptal edilen karşılıklar (-)	(774.975)	-
31 Aralık itibarıyla bakiyeler	**2.955.000**	**3.729.975**

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Peşin ödenmiş giderler	4.854.866	1.766.239
Diğer	3.081	98.399
Toplam	**4.857.947**	**1.864.638**

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Verilen avanslar	391.596.457	380.959.167
- *Nida Park Kayaşehir Projesi (*)*	239.470.663	239.470.663
- *Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi (**)*	71.041.518	57.409.842
- *İstanbul Finans Merkezi Projesi*	51.283.674	75.644.175
- *Diğer*	29.800.602	8.434.487
Peşin ödenmiş giderler	7.852.780	4.589.566
Toplam	**399.449.237**	**385.548.733**

(*) 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.

Diğer dönen varlıklar	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Kısa vadeli KDV alacakları	18.526.749	10.419.039
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	6.510.920	510.891
Diğer	69.749	127.513
Toplam	**25.107.418**	**11.057.443**

Diğer duran varlıklar	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Uzun vadeli KDV alacakları	279.388.582	110.365.852
Toplam	**279.388.582**	**110.365.852**

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	28.134.053	24.176.501
Ödenecek vergi ve fonlar	12.281.486	9.798.783
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	345.647	-
Toplam	**40.761.186**	**33.975.284**

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

12.1 Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Konkur İnşaat (*)	50	119.621.524	115.371.102

(*) Şirket, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin paylarının %50'sine tekabül eden 160.000 adet hissesinin tamamını, firmanın vergi kaynaklı 3.839.465 TL tutarındaki yükümlülüğünü mahsup ederek 31 Ekim 2019 tarihinde 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 nakit olarak ödenmiştir.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	108.183	107.242
Duran varlıklar	304.734.815	298.402.222
Kısa vadeli borçlar	(12.723.153)	(11.842.779)
Uzun vadeli borçlar	(52.876.800)	(55.924.480)
Toplam	**239.243.045**	**230.742.205**

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

12.2 Bağlı ortaklıklar

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ziraat GYO D.O.O Sarajevo	100	137.422.534	137.422.534
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	100	5.000.000	2.250.000
Toplam		**142.422.534**	**139.672.534**

Bağlı ortaklık yatırımlarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı - 1 Ocak	139.672.534	1.250.000
Bağlı ortaklık alım bedeli	-	137.422.534
Sermaye taahhüt ödemesi	2.750.000	1.000.000
Dönem sonu – 31 Aralık	**142.422.534**	**139.672.534**

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1 Ödenmiş sermaye

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

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

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

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

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.1 Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

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

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

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

13.2 Paylara ilişkin primler (iskontolar)

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

Şirket'in, halka arz sonrası 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.335.832.350 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 658.135.984 TL).

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.3 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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 değerleme artışı

1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait maddi duran varlık yeniden değerleme artışı hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	**31 Aralık 2020**
1 Ocak	-	869.288
Dönem içi değişim	556.850	(869.288)
31 Aralık	**556.850**	**-**

Şirket, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerleme yöntemi olarak "yeniden değerleme" yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlenmiş 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 değerleme fonu, Kadıköy Rıhtım Binası'nın yeniden değerlenmiş tutarları ile maliyetleri arasındaki değer artışlarının, Şirket'in hizmet binası olarak kullandığı katlara düşen payını kapsamaktadır.

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	**1 Ocak – 31 Aralık 2020**
Gayrimenkul satış gelirleri	88.891.618	74.243.709
Yurtiçi kira gelirleri	68.652.454	55.486.264
Yurtdışı kira gelirleri	7.262.461	5.298.641
Hizmet gelirleri	929.732	-
Toplam hasılat	**165.736.265**	**135.028.614**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, hasılat tutarının 60.873.728 TL'si (31 Aralık 2020: 48.343.660 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	**1 Ocak – 31 Aralık 2020**
Satılan gayrimenkul maliyeti	76.703.490	71.573.196
Bakım ve onarım giderleri	5.401.829	829.875
Diğer	1.303.020	617.262
Toplam satışların maliyeti	**83.408.339**	**73.020.333**

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	13.453.443	6.433.164
Personel ücret ve giderleri	6.489.760	4.962.764
Hukuk giderleri (**)	4.550.461	686.586
İşletme giderleri	1.987.159	745.737
Dekorasyon destek bedeli giderleri (***)	1.747.276	187.793
Danışmanlık giderleri	1.196.024	766.203
Bilgi teknolojileri giderleri	975.368	637.568
Amortisman ve itfa payı giderleri	930.970	165.625
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	921.495	1.222.672
Diğer giderler	881.253	716.222
Toplam	**33.133.209**	**16.524.334**

(*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilgili ödemiş olduğu emlak vergilerini de içermektedir.
(**) Şirket'in Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulünün tadilat işlemleri nedeniyle açılmış olan davaya istinaden yapılan hukuk giderlerini de içermektedir.
(***) Next Level AVM'den kaynaklı dekorasyon destek giderlerini içermektedir.

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	6.998.545	2.200.000
Diğer giderler	18.507	198.537
Toplam	**7.017.052**	**2.398.537**

(*) Reklam giderleri, Ziraat Bankası Spor Kulübü'ne yapılmış olan sponsorluk ödemelerini de içermektedir.

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı (Dipnot 6)	1.047.160.654	316.870.591
Diğer olağan gelir ve karlar (*)	19.503.801	3.691.991
Toplam	**1.066.664.455**	**320.562.582**

(*) 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 dönemine ait tutarın 10.133.888 TL'lik kısmı dava karşılığı iptallerinden oluşmaktadır.

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Karşılık giderleri (*)	-	6.282.179
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışı (Dipnot 6)	-	1.866.062
Diğer olağan gider ve zararlar (**)	530.312	328.365
Toplam	**530.312**	**8.476.606**

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, karşılık giderlerinin 3.729.975 TL'lik kısmı stok değer düşüklüğünden oluşmaktadır.

(**) Şirket'in Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulünün tadilat işlemleri nedeniyle açılmış ve 31 Aralık 2021 itibarıyla karşılıklı olarak sulh olunmasından kaynaklanan gideri de içermektedir.

17. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Faiz gelirleri (*)	132.378.330	4.592.515
Kambiyo gelirleri (**)	83.261.374	20.434.772
Toplam	**215.639.704**	**25.027.287**

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

(**) 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemindeki kambiyo geliri önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın taşınan değerinin 31 Aralık 2021 kuru ile değerlenmesinden, 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemindeki kambiyo geliri ise önemli ölçüde, Ziraat GYO'nun Bosna'daki bağlı ortaklığı Sarajevo şirketine sermaye ödemesi olarak transfer edilmesi planlanan ve Bosna Markı cinsinden elde tutulan yabancı para mevduatın değerlenmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Faiz giderleri	4.234.739	2.641.414
Kambiyo giderleri	2.728.825	472.137
Toplam	**6.963.564**	**3.113.551**

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

Gelir Vergisi Stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Şirket, ayırmış olduğu dava karşılığı sebebiyle ortaya çıkan 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.606.221 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını, 2021 yılı içerisinde söz konusu davanın sonuçlanması sebebiyle 31 Aralık 2021 itibarıyla tasfiye etmiştir.

Ertelenmiş vergi varlığının hareketi aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	**1 Ocak- 31 Aralık 2020**
Ertelenen vergi varlığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	1.606.221	1.895.421
Ertelenmiş vergi gideri (-)	**(**1.606.221**)**	**(**289.200**)**
Kapanış bakiyesi	**-**	**1.606.221**

19. 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 2021 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	**1 Ocak – 31 Aralık 2020**
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	1.315.792.684	378.990.742
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.288.554.164	2.367.644.372
Pay başına kar/(zarar) (TL)	**0,3068**	**0,1601**

20. 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.

20.1. Kredi riski

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2021

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**648.227**	**576.412**	**-**	**787**	**600.521.776**	**404.307.184**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	648.227	576.412	-	787	600.521.776	404.307.184
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 değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

20.1. Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2020

	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**-**	**-**	**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 değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

20.2. 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2021

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	**214.164.502**	**215.273.632**	**210.926.632**	**850.500**	**3.496.500**	**-**
Ticari borçlar	210.570.078	210.570.078	210.570.078	-	-	-
Banka kredileri	37.153	37.153	37.153	-	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.521.370	4.630.500	283.500	850.500	3.496.500	-
Diğer borçlar	35.901	35.901	35.901	-	-	-

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

20.2. Likidite riski(Devamı)

31 Aralık 2020

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

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

20.3. 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 2021 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	229.716.735	135.194.743
Yükümlülükler	(3.117.868)	-
Net bilanço pozisyonu	**226.598.867**	**135.194.743**

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

20.3. Piyasa riski (Devamı)

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2021 ve 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:

31 Aralık 2021	**Avro**	**Dolar**	**Toplam**
Varlıklar	**213.918.748**	**15.797.987**	**229.716.735**
Nakit ve nakit benzerleri	1.095.750	15.690.982	16.786.732
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	209.705.130	-	209.705.130
Peşin ödenmiş giderler	3.117.868	107.005	3.224.873
Yükümlülükler	**(3.117.868)**	**-**	**(3.117.868)**
Ertelenmiş gelirler	(3.117.868)	-	(3.117.868)
Net bilanço pozisyonu	**210.800.880**	**15.797.987**	**226.598.867**

31 Aralık 2020	**Avro**	**Dolar**	**Toplam**
Varlıklar	**135.194.743**	**-**	**135.194.743**
Nakit ve nakit benzerleri	3.700.743	-	3.700.743
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	131.494.000	-	131.494.000
Net bilanço pozisyonu	**135.194.743**	**-**	**135.194.743**

Faiz oranı riski

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

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

Sabit Faizli	**Faiz Pozisyonu Tablosu**	
	31 Aralık 2021	**31 Aralık 2020**
Finansal varlıklar	**599.420.943**	**24.518.701**
- Bankalar mevduatı	599.420.943	24.518.701
Finansal yükümlülükler	**3.558.523**	**201.477.442**
- Kısa vadeli borçlanmalar	37.153	201.477.442
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	930.970	-
- Uzun vadeli borçlanmalar	2.590.400	-

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

20.4. 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.

21. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

22. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde bağımsız denetçi ve bağımsız denetim şirketlerinden alınan diğer hizmetlere ilişkin giderler aşağıdaki gibidir:

Topluluk Bağımsız Denetim Firması	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	240.000	300.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Toplam	**240.000**	**300.000**

(*) İlgili ücretler KDV hariç sunulmuştur.

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in yatırım ve büyüme stratejisi çerçevesinde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde yer alan, 2802 ada, 9 parselinde kayıtlı 213 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz, üzerinde banka şubesi ve ofis projesi geliştirilmek üzere, 21 Ocak 2022 tarihinde Ziraat Bankası'ndan satın alınmıştır.

31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde yer alan Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)'nın satışı, 2 Şubat 2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Ziraat Finans Grubu ortak strateji ve karlılık hedeflerine katkı sağlamak amacıyla; Kazakistan'da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen, sermayesinin tamamına sahip olunan "TOO Ziraat GYO Kazakhstan", 24 Ocak 2022 tarihinde bağlı ortaklık statüsünde kurulmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Finansal tablo ana hesap kalemler	**İlgili düzenleme**	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	600.521.776	28.301.417
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	7.190.424.757	4.772.821.295
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	262.044.058	255.043.636
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	2.232.263
	Diğer varlıklar		449.256.875	349.508.079
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	III-48.1. Md. 3 / (p)	**8.502.247.466**	**5.407.906.690**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	37.153	201.477.442
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.521.370	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	35.901	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	8.235.799.646	5.068.184.290
	Diğer kaynaklar		262.853.396	138.244.958
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1. Md. 3 / (p)	**8.502.247.466**	**5.407.906.690**

	Diğer finansal bilgiler (*)	**İlgili düzenleme**	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	599.420.943	23.680.759
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	600.516.696	28.301.417
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	209.705.130	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)	5.085	22.219.914

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%92	%89	Asgari %51	(B+A1)/D
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%5	Azami %49	(A+C-A1)/D
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%2	%2	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%4	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D

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

…….