

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
- Dipnot - 2’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleşirmektedir. - 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam varlıklarının %96’sını oluşturmakta olup toplam değeri 19.781.702.996 TL’dir. - 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı”, “maliyet yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. - Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.	- Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır, - Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup’un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerlendirme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir, - Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,

- Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerleme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Değerleme çalışmalarında kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide 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 Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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



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

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

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



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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 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 14 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Şubat 2023

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-69
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	70-71

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	41.297.033	607.345.344
Ticari alacaklar	5	12.993.225	4.299.428
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	8.055.886	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	4.937.339	4.299.428
Diğer alacaklar	5	488.400	106.047
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	488.400	106.047
Stoklar	10	23.872.148	46.008.708
Peşin ödenmiş giderler	11	7.772.735	4.875.100
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	7.772.735	4.875.100
Diğer dönen varlıklar	11	29.947.445	26.711.962
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	29.947.445	26.711.962
Toplam dönen varlıklar		116.370.986	689.346.589
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar	5	-	648.227
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	-	648.227
Diğer alacaklar	5	53.839	5.000
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	53.839	5.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	226.065.414	119.621.524
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	19.781.702.996	7.144.690.456
Maddi duran varlıklar	7	24.918.059	6.789.320
Kullanım hakkı varlıkları	7	3.381.516	3.678.780
Maddi olmayan duran varlıklar	7	1.518.858	232.407
Peşin ödenmiş giderler	11	30.349.889	399.496.207
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	30.349.889	399.496.207
Diğer duran varlıklar	11	478.064.446	279.388.582
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	478.064.446	279.388.582
Toplam duran varlıklar		20.546.055.017	7.954.550.503
TOPLAM VARLIKLAR		20.662.426.003	8.643.897.092

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	293.805	40.314
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	293.805	40.314
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	292.082.920	930.970
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	291.066.672	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.016.248	930.970
Ticari borçlar	5	121.445.337	213.644.012
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	1.204.622	104.801
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	120.240.715	213.539.211
Diğer borçlar	5	1.225.907	1.249.755
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	42.203	66.051
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	1.183.704	1.183.704
Ertelenmiş gelirler	5	3.327.260	8.218.638
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,5	-	4.501.229
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	3.327.260	3.717.409
Dönem karı vergi yükümlülüğü		46.551	-
Kısa vadeli karşılıklar	8	152.475	49.141
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	152.475	49.141
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	29.564.239	41.637.157
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	29.564.239	41.637.157
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		448.138.494	265.769.987
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	813.101.656	2.590.400
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	810.636.584	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	2.465.072	2.590.400
Diğer borçlar	5	-	1.183.704
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	-	1.183.704
Ertelenmiş gelirler	5	164.793	1.621.291
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	164.793	1.621.291
Uzun vadeli karşılıklar	8	714.187	120.595
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	714.187	120.595
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		528.145	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		814.508.781	5.515.990
Toplam yükümlülükler		1.262.647.275	271.285.977
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	4.693.620.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	13	1.336.152.784	1.335.832.350
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	13	6.876.173	569.473
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		7.397.753	556.850
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(521.580)	12.623
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		223.328.195	133.214.235
- Yabancı para çevrim farkları		223.328.195	133.214.235
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.196.992.297	890.359.872
Geçmiş yıllar zararları		(2.503.982)	(1.227.076)
Net dönem karı		10.945.313.261	1.320.242.261
Toplam özkaynaklar		19.399.778.728	8.372.611.115
TOPLAM KAYNAKLAR		20.662.426.003	8.643.897.092

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

Kar veya zarar kısmı	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021
Hasılat	14	676.665.299	186.801.145
Satışların maliyeti (-)	14	(408.456.387)	(97.056.244)
Brüt kar		268.208.912	89.744.901
Genel yönetim giderleri (-)	15	(58.692.507)	(36.544.726)
Pazarlama giderleri (-)	15	(4.643.174)	(7.017.052)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	10.553.779.962	1.067.567.601
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(9.564.284)	(1.160.398)
Esas faaliyet karı		10.749.088.909	1.112.590.326
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar	17	106.443.890	410.957
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		10.855.532.799	1.113.001.283
Finansman gelirleri	18	99.682.273	215.981.530
Finansman giderleri (-)	18	(9.387.010)	(6.967.925)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		10.945.828.062	1.322.014.888
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)	19	(514.801)	(1.772.627)
- Dönem vergi gideri (-)		(61.948)	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)		(452.853)	(1.772.627)
Dönem karı		10.945.313.261	1.320.242.261
Pay başına kazanç	20	2,3320	0,3079
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		6.306.700	566.461
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		6.840.903	556.850
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(534.203)	9.611
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		90.113.960	110.143.412
- Yabancı para çevrim farkları		90.113.960	110.143.412
Diğer kapsamlı gelir		96.420.660	110.709.873
Toplam kapsamlı gelir		11.041.733.921	1.430.952.134

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri/iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karları		
				Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)			Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2021		3.520.215.000	658.135.984	-	3.012	23.070.823	5.585.646	505.783.485	377.763.665	5.090.557.615
Transferler		-	-	-	-	-	884.774.226	(507.010.561)	(377.763.665)	-
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları		-	677.696.366	-	-	-	-	-	-	677.696.366
Toplam kapsamlı gelir		-	-	556.850	9.611	110.143.412	-	-	1.320.242.261	1.430.952.134
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	1.320.242.261	1.320.242.261
Diğer kapsamlı gelir		-	-	556.850	9.611	110.143.412	-	-	-	110.709.873
Sermaye artırımını		1.173.405.000	-	-	-	-	-	-	-	1.173.405.000
31 Aralık 2021	13	4.693.620.000	1.335.832.350	556.850	12.623	133.214.235	890.359.872	(1.227.076)	1.320.242.261	8.372.611.115
1 Ocak 2022		4.693.620.000	1.335.832.350	556.850	12.623	133.214.235	890.359.872	(1.227.076)	1.320.242.261	8.372.611.115
Transferler		-	-	-	-	-	1.306.632.425	13.609.836	(1.320.242.261)	-
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları		-	320.434	-	-	-	-	-	-	320.434
Toplam kapsamlı gelir		-	-	6.840.903	(534.203)	90.113.960	-	-	10.945.313.261	11.041.733.921
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	10.945.313.261	10.945.313.261
Diğer kapsamlı gelir		-	-	6.840.903	(534.203)	90.113.960	-	-	-	96.420.660
Kar payları		-	-	-	-	-	-	(14.886.742)	-	(14.886.742)
31 Aralık 2022	13	4.693.620.000	1.336.152.784	7.397.753	(521.580)	223.328.195	2.196.992.297	(2.503.982)	10.945.313.261	19.399.778.728

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dipnot			
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		145.399.769	180.854.726
Dönem karı		10.945.313.261	1.320.242.261
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(10.835.229.688)	(1.262.399.129)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.925.326	930.862
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(2.955.000)	(774.975)
-Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(2.955.000)	(774.975)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		263.240	(10.076.677)
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		162.723	57.211
-Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(10.133.888)
-Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		100.517	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	(26.008.124)	(128.468.225)
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(27.611.496)	(132.703.944)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	1.603.372	4.235.719
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(154.721.927)	(78.211.130)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	(10.547.742.166)	(1.047.160.654)
-Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	(10.547.742.166)	(1.047.160.654)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(106.443.890)	(410.957)
- İş ortaklıklarının dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(106.443.890)	(410.957)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		452.853	1.772.627
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		4.365.562	(6.479.752)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(8.146.087)	(2.381.755)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(7.407.659)	(439.227)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(738.428)	(1.942.528)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(431.192)	471.545
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(431.192)	471.545
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		25.091.560	65.270.135
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		291.887.533	(13.796.039)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(92.198.675)	152.160.654
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.099.821	35.222
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(93.298.496)	152.125.432
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.207.552)	(1.419.690)
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(23.848)	(1.419.690)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(1.183.704)	-
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) (azalış) artış		(6.347.876)	(27.004.626)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(204.282.149)	(179.779.976)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(192.265.897)	(185.055.260)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(12.016.252)	5.275.284
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		114.449.135	51.363.380
Alınan faiz		30.950.634	129.491.346
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.759.306.356)	(1.237.633.973)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	35.546
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(13.475.912)	(281.318)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		87.911.893	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.833.742.337)	(1.237.388.201)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.049.550.168	1.628.817.767
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		320.434	1.851.101.366
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	1.091.253.491	201.250.000
- Kredilerden nakit girişleri		1.091.000.000	201.250.000
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		253.491	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	-	(401.282.219)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(401.250.000)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		-	(32.219)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(1.368.719)	(1.489.500)
Ödenen temettüleri		(14.886.742)	-
Ödenen faiz		(25.768.296)	(20.761.880)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(564.356.419)	572.038.520
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.647.246	1.596.729
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(562.709.173)	573.635.249
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	604.006.206	30.370.957
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	41.297.033	604.006.206

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Grup'un merkez adresi, Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok No:4 Kat:4-6 Kadıköy/İstanbul'dur. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un çalışan sayısı 37 kişidir (31 Aralık 2021: 32 kişi). Şirket'in Nisan 2018'de açılmış olan Frankfurt Şubesinin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

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

Bağlı Ortaklık

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İş Ortaklıkları

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

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

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

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi

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

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

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

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'nin ("Konkur İnşaat") ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Grup, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31 Ekim 2019 tarihinde 86.000.000 TL bedelle satın almış ve firmanın vergi kaynaklı 3.839.465 TL tutarındaki yükümlülüğünü toplam bedelden mahsup etmiş olup, 76.160.535 TL'lik kısmını 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmını ise 2020 yılında nakit olarak ödenmiştir. Konkur İnşaat'ın 30 Nisan 2023 tarihine kadar geçerli geri alım hakkını düzenleyen ek protokol söz konusudur. Şirket'in konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen Konkur İnşaat'ın 31 Aralık 2022 itibarıyla arsa yatırımlarının gerçeğe uygun değeri (ek protokol şartları uyarınca geçerli olan geri alım bedelinden düşük olması kaydıyla) üzerinden belirlenen taşınan değeri 226.065.414 TL'dir (31 Aralık 2021: 119.621.524 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

2.1.2. Uygunluk beyanı

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 14 Şubat 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Bağlı ortaklık

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

Konsolidasyon kapsamındaki yurtdışı faaliyetlerinin çevriminde kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması
Bosna Hersek Markı	9,2131	8,5638	7,58	5,32
Kazakistan Tengesi	0,0404	0,0356	-	-

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar iş ortaklıklarındaki payları içerir.

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

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

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

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

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

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

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.5. İşletmenin sürekliliği

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

a. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

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

- o **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- o **TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- o **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

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

b. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

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

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

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

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.3. Stoklar

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

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

2.4.7. Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

i) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. 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, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. 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 temettüleri

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

Paylara ilişkin primler

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

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10. Pay başına kazanç

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.13. İlişkili taraflar (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

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

2.4.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17. Nakit akış tablosu

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

2.4.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar (Devamı)

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

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

2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnotlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Dipnot 8 - Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Dipnot 10 - Stoklar

Dipnot 12 - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
<u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	32.597.087	602.159.238
- Vadesiz mevduat	245.301	5.082
<u>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	935.003	1.095.749
<u>Ziraat Bosna Hersek'teki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	6.414.212	4.061.290
<u>Kazakhstan Ziraat International Bank'taki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	859.282	-
Diğer hazır değerler		
<u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>		
- POS hesapları	156.919	9.925
Toplam	41.207.804	607.331.284
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ZiraatBank BH d.d.	6.389.926	-
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	1.658.384	648.227
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	6.500	-
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.076	-
Toplam	8.055.886	648.227
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	591.898	-
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	416.102	-
Ziraat Teknoloji A.Ş.	180.409	85.326
Central Oto Kiralama A.Ş.	16.213	19.475
Toplam	1.204.622	104.801
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	42.203	53.606
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	12.445
Toplam	42.203	66.051

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Ertelenmiş gelirler (Dipnot 5)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	-	4.501.229
Toplam	-	4.501.229
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.101.997.061	40.314
Toplam	1.101.997.061	40.314

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Aralık 2022		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	68.309.199	27.611.496	95.920.695
ZiraatBank BH d.d.	14.268.883	-	14.268.883
Ziraat Bank International AG	12.482.250	-	12.482.250
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	4.931.388	-	4.931.388
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	1.017.577	-	1.017.577
Ziraat G.S.Y.O.	566.575	-	566.575
Toplam	101.575.872	27.611.496	129.187.368

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %15'ini oluşturmaktadır.

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Aralık 2021		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	49.880.195	132.334.447	182.214.642
ZiraatBank BH d.d.	8.555.862	-	8.555.862
Ziraat Bank International AG	6.286.894	-	6.286.894
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	4.083.972	369.497	4.453.469
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	843.073	-	843.073
Ziraat G.S.Y.O.	449.194	-	449.194
Toplam	70.099.190	132.703.944	202.803.134

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %38'ini oluşturmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Aralık 2022			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	44.172.117	9.903.177	1.616.704	55.691.998
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	1.669.801	1.669.801
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	-	1.095.100	1.095.100
Central Oto Kiralama A.Ş.	-	-	192.070	192.070
Toplam	44.172.117	9.903.177	4.573.675	58.648.969

(*) Faiz giderlerinin 35.418.495 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Aralık 2021			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	19.828.287	4.275.944	42.753	24.146.984
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	872.883	872.883
Toplam	19.828.287	4.275.944	915.636	25.019.867

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

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

3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 4.489.059 TL'dir (31 Aralık 2021: 2.472.461 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	89.229	14.060
Bankalar	41.050.885	607.321.359
- Vadesiz mevduatlar	8.453.798	5.162.121
- Vadeli mevduatlar	32.597.087	602.159.238
Diğer hazır değerler	156.919	9.925
Nakit ve nakit benzerleri	41.297.033	607.345.344
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	(3.339.138)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	41.297.033	604.006.206

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2022
TL	2 Ocak 2023	12,00	22.268.381
TL	2 Ocak 2023	12,00	5.042.926
USD	2 Ocak 2023	0,25	3.115.475
USD	31 Ocak 2023	13,00	2.042.897
USD	23 Ocak 2023	0,10	58.433
EUR	31 Ocak 2023	0,05	68.975
Toplam			32.597.087

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

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

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

Ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	8.055.886	648.227
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	4.937.339	4.299.428
Toplam	12.993.225	4.947.655

(*) 111.282 TL tutarındaki şüpheli ticari alacağı ve aynı tutarda şüpheli ticari alacak karşılığını da içermektedir (31 Aralık 2021: 10.765 TL).

Grup'un şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareketler aşağıda sunulmuştur:

	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Şüpheli ticari alacaklar	10.765	100.517	-	111.282
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	10.765	100.517	-	111.282
Net değer	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

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

Ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar (*)	120.240.715	213.539.211
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	1.204.622	104.801
Toplam	121.445.337	213.644.012

(*) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında kayda alınan hakediş tahakkuklarından oluşturmaktadır.

Diğer alacaklar

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

Diğer alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	542.239	111.047
Toplam	542.239	111.047

Diğer borçlar

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

Diğer borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.183.704	2.367.408
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	42.203	66.051
Toplam	1.225.907	2.433.459

Ertelenmiş gelirler

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

Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	3.492.053	5.338.700
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Dipnot 3)	-	4.501.229
Toplam	3.492.053	9.839.929

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.481.660.562	3.377.943.456
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	14.300.042.434	3.766.747.000
Toplam	19.781.702.996	7.144.690.456

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı - 1 Ocak	3.377.943.456	2.803.172.102
Cari dönemdeki girişler (*)	122.095.212	13.205.691
Cari dönemdeki çıkışlar (**)	(87.911.893)	(6.204.675)
Gerçeğe uygun değer artışları	2.564.259.929	507.610.935
Transferler (***)	(649.448.069)	(127.678.775)
Yabancı para çevrim farkı (****)	154.721.927	187.838.178
Dönem sonu – 31 Aralık	5.481.660.562	3.377.943.456

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Ziraat Bankası'ndan 49.500.000 TL bedel ile satın alınmış olan Eyüp Sultan/İstanbul Arsası, 14.500.000 TL bedel ile satın alınmış olan Konak/İzmir Arsası ve 57.935.951 TL tutarındaki diğer harcamalar ile 159.261 TL tutarındaki finansman maliyeti aktifleştirmesinden oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 63.536.030 TL değerli Aksaray/İstanbul (Turgut Özal Millet Cad.) ve 20.000.000 TL değerli Adakale/Ankara Binalarının satışları ile 4.375.863 TL değerli Kahramanmaraş Binası bağımsız bölüm satışlarını içermektedir.

(***) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Bayraklı/İzmir Arsası, Saruhanlı/Manisa Arsası, Eyüp Sultan/İstanbul Arsası, Fethiye/Muğla Arsası ve Kordon-Konak Arsası değerleri ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Şanlıurfa Otel Binası, Efes/İzmir Binası ve Cebeci Binası değerlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: Kadıköy-Rıhtım Binası'nın 4 ve 6. katlarını, Şirket'in Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlaması sebebiyle, söz konusu katların gerçeğe uygun 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 değerlerinin toplamını içermektedir).

(****) Frankfurt Ofis Binası defter değerinin dönem sonu Avro kuru ve Sarajevo Binası defter değerinin dönem sonu Bosna Hersek Markı kuru ile güncellenmesinden kaynaklı tutardır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı - 1 Ocak	3.766.747.000	1.878.310.000
Cari dönemdeki girişler (*)	1.826.003.977	1.239.776.057
Cari dönemdeki çıkışlar	-	(12.960.000)
Gerçeğe uygun değer artışları	7.983.482.237	539.549.719
Transferler (**)	723.809.220	122.071.224
Dönem sonu – 31 Aralık	14.300.042.434	3.766.747.000

(*) 31 Aralık 2022 itibarıyla, 1.782.987.859 TL tutarındaki İstanbul Finans Merkezi Projesine ve 7.756.884 TL tutarındaki devam eden diğer projelere yapılan harcamalar ile 35.259.234 TL tutarındaki finansman maliyeti aktifleştirmesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: Devam eden projelere yapılan harcamalar ile 15.593.548 TL tutarındaki finansman maliyeti aktifleştirme tutarından oluşmaktadır).

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Bayraklı/İzmir Arsası, Saruhanlı/Manisa Arsası, Eyüp Sultan/İstanbul Arsası, Fethiye/Muğla Arsası ve Kordon-Konak Arsası değerleri, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Şanlıurfa Otel Binası, Efes/İzmir Binası ve Cebeci Binası değerleri ile verilen avanslardan faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi değerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 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 değerler toplamını içermektedir).

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19.781.702.996	-	5.706.287.331	14.075.415.665
Finansal varlıklar	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.144.690.456	-	1.845.675.728	5.299.014.728

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

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

Seviye 3'e ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı - 1 Ocak	5.299.014.728	2.961.038.427
Cari dönemdeki girişler (*)	1.857.834.963	1.240.734.487
Cari dönemdeki çıkışlar	(83.536.030)	(12.960.000)
Gerçeğe uygun değer artışları	7.574.302.557	707.987.266
2.seviyeden 3. seviyeye transfer (**)	382.300.000	600.487.500
3.seviyeden 2. seviyeye transfer (***)	(1.041.832.500)	(307.900.000)
Yabancı para çevrim farkı	87.331.947	109.627.048
Dönem sonu - 31 Aralık	14.075.415.665	5.299.014.728

(*) Grup'un cari dönemdeki girişleri, 1.782.987.859 TL (31 Aralık 2021: 1.207.177.838 TL) tutarında İstanbul Finans Merkezi'ne ve 74.847.104 TL (31 Aralık 2021: 33.556.649 TL) tutarında ise diğer devam eden projelere yapılan yatırımlardan oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, değerleme yöntemine göre 2. seviyeden 3. seviyeye transfer olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, Beyazıt binası, Cağaloğlu binası, Yenışehir binası ve Kızılay binasından 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 2022 tarihi itibarıyla, değerleme yöntemine göre 3. seviyeden 2. seviyeye transfer olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin başlıcaları, Karaköy İstanbul projesi, Beşiktaş binası, Galatasaray binası ve Aksaray (Cerrahpaşa Cad.) binasıdır (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, Yenışehir binası, Kızılay binası, Adakale binası, Yenışehir İhlamur Sok. binası, Alsancak binası ve Karabağlar-İzmir binasından oluşmaktadır).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 1.402.344.498 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.094.345.252 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Levent Arsası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre İstanbul Levent Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 900.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 142.900 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Next Level Alışveriş Merkezi

Ankara ili, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada, 4 parsel kayıtlı "39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri, 31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkulün yüzölçümü 19.590 m² olup, C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerini içeren 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 aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Next Level Alışveriş Merkezi'nin maliyet analizi ve gelir yaklaşımı ile bulunan değerlerin ortalaması alınarak belirlenen değeri KDV hariç 650.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa birim m² emsal değeri 31.726 TL, kiralanabilir alanlar için 9.253 TL, ortak alanlar için 4.215 TL olarak tespit edilmiştir. 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 2022 tarihi itibarıyla söz konusu Şirket'in AVM'den elde ettiği kira geliri 24.987.589 TL'dir (31 Aralık 2021: 11.625.769 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Sarajevo Binası (Bosna-Hersek)

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

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

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Jelena Obradović Balavac, B.Sc. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2022 tarihli rapora Sarajevo Ofis Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 35.725.000 KM (364.230.665 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank BH d.d’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 14.268.883 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 8.555.862 TL).

Frankfurt Ofis Binası (Almanya)

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

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

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Dieter Eimermacher tarafından hazırlanan 15 Kasım 2022 tarihli raporda Frankfurt Ofis Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 14.000.000 Avro (279.088.600 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank A.G., yerel avukatlık bürosu ve notere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 14.214.633 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 7.262.461 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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 126.300.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Maslak Binaları’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 530.460.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedeli emsal bedellerinin 44.000 ve 45.000 TL aralığında olduğu belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Maslak Binaları (Devamı)

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 23.882.946 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 14.485.179 TL).

Beyoğlu Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Beyoğlu Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 405.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 739.280 TL, yapı metrekaresi maliyet değeri 9.500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 8.980.605 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 5.456.408 TL).

Bahçekapı Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Bahçekapı Binası'nın emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi sonucuna göre bulunan değerlerin ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 165.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 290.600 TL, yapı metrekaresi maliyet değeri 4.950 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 2.509.250 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 1.958.528 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bahçekapı Postane Cad. Binası (Devamı)

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Bahçekapı Postane Cad. Binası'nın emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi soncuna göre bulunan değerlerin ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 139.300.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 301.190 TL, yapı metrekare maliyet değeri 12.150 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 4.190.612 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 3.255.266 TL).

Beyazıt Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Beyazıt Binası'nın emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi soncuna göre bulunan değerlerin ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 146.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 350.000 TL, yapı metrekare maliyeti 7.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 6.248.475 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 4.597.449 TL).

Şanlıurfa Otel Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Şanlıurfa Otel Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Şanlıurfa Otel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği mevcut durum değeri KDV hariç 139.510.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 10.500 TL, yapı metrekaresi maliyeti 7.700 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 3.584.747 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 376.298 TL).

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

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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 45.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Cağaloğlu Tarihi Bina'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 120.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 80.000 TL, yapı metrekaresi maliyeti 20.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Grup, bu gayrimenkulünü Reha Turizm Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 436.000 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Cağaloğlu Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 109.500.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından belirlenen arsa metrekaresi emsal değeri 93.000 TL, yapı metrekaresi maliyet değeri 4.650 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na ve Reha Turizm'e kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 2.292.302 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 1.768.177 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Ankara Okul Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Ankara Okul Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 92.410.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 6.130 TL, yapı metrekare maliyet değeri 4.950 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 4.148.521 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 3.190.125 TL).

Taksim/İstanbul Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Taksim Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 82.655.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 358.619 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.232.730 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 88.016 TL).

Kadıköy Rıhtım Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Kadıköy Rıhtım Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Kadıköy Rıhtım Binası’nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 83.745.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 29.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 3.391.259 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 2.375.492 TL). Ayrıca, Grup gayrimenkulün 4. ve 6. katlarını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmakta olup, söz konusu bölümün net defter değeri olan 13.005.305 TL, maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

Beşiktaş Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Beşiktaş Binası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 103.300.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 23.293 TL ile 186.342 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yine Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 2.256.590 TL kira geliri elde etmiştir. (31 Aralık 2021: 2.043.405 TL).

Alsancak Binası

İzmir ili, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, “10 Katlı Betonarme İş yeri ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 395 metrekaredir. Binada kat irtifakı kurulmuş olup, “İşyeri” nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm ile “Otel Binası” nitelikli 2 nolu bağımsız bölüm Grup’a; “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, Grup söz konusu gayrimenkulün 248/300 hissesini 13 Aralık 2017 tarihinde 16.323.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Alsancak Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli raporlara göre;

- İşyeri nitelikli 1 nolu bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 16.650.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 125.107 TL'dir.
- Otel binası nitelikli 2 nolu bağımsız bölümün maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 60.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 125.448 TL, yapı metrekare maliyeti 7.500 TL'dir.

Gayrimenkulün toplam değeri KDV hariç 76.650.000 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.198.500 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Yenişehir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Yenişehir Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 72.650.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 141.311 TL, yapı metrekare maliyeti 5.900 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.751.742 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 1.359.520 TL).

Galatasaray Binası

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Galatasaray Binası (Devamı)

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Galatasaray Binası'nın maliyet yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yöntemleriyle elde edilen değerlerin ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 100.250.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından maliyet yaklaşımına göre belirlenen arsa metrekare emsal değeri 703.374 TL, yapı metrekare maliyet değeri 9.350 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.797.234 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 1.382.701 TL).

Kocaeli / Kartepe Natamam Otel Binası

Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, 721 ada 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 9.781,07 metrekaredir. Ana gayrimenkulün 56500/77000 hisseli "Otel" nitelikli 172 nolu bağımsız bölümü Grup'a aittir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Kocaeli Kartepe Natamam Otel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 53.700.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 2.725 TL, yapı metrekare maliyeti 3.450 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Aksaray Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 108.400.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği birim satış değeri 50.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 2.298.491 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 1.685.735 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Mecidiyeköy Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Mecidiyeköy Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 56.850.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedeli 25.500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası, Ziraat Portföy Yönetimi ve Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 3.000.817 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 2.426.584 TL).

Göztepe Binası

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 ada, 162 parselde kayıtlı, "İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.475,73 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince 28 Ağustos 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.090.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Göztepe Binası'nın emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 73.780.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 46.300 TL, yapı metrekare maliyet değeri 10.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası, Öz Finans İş Sendikası ve gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 309.255 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 254.619 TL).

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

Bornova Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bornova Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Bornova Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 57.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresal değeri 75.979 TL, yapı metrekaresal maliyeti 6.500 TL'dir.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.046.889 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 908.166 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 Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 16.500.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Kızılay Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 54.150.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir edilen arsa metrekaresal değeri 120.432 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Başkent Batı Eğitim Öğretim A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.545.143 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 975.964 TL).

Çınarlı/İzmir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Çınarlı/İzmir Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 70.750.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa emsal değeri 35.000 TL, yapı birim maliyet değeri 3.450 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.267.651 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 978.410 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Antalya Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Antalya Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 50.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 80.000 TL, yapı metrekare maliyeti 5.900 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası ve Asya Uzman Akademi İSG Tic. Ltd. Şti.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.038.264 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 628.393 TL).

Erzurum Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Erzurum Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 60.145.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 20.000 TL, yapı metrekare maliyeti 7.500 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.123.274 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 698.369 TL).

Kahramanmaraş Binası

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlı, “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 699,67 metrekaredir. Binada kat irtifakı kurulmuş olup, 2 adet “işyeri” ve 12 adet “ofis” nitelikli olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Kahramanmaraş Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Kahramanmaraş Binası'nın Şirketimiz portföyünde yer alan 1, 7, 11, 14 ve 15 numaralı bağımsız bölümlerinin pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 28.040.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşyeri ve ofis binası olarak projelendirilen taşınmaz, 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Binanın inşaatı 26 Nisan 2021 tarihinde tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve sonrasında 2., 3. ve 4. katlarda yer alan 12 adet bağımsız bölüm satışa/kiralamaya sunulmuş olup, 10 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiştir. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 330.505 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Kordon-Konak Arsası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Konak Arsası'nın proje geliştirme yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 26.077.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 122.427,23 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde işyeri ve ofis projesi geliştirilmesi kapsamında yapı ruhsatı alınmıştır.

Karabağlar Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Karabağlar Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 31.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 25.000 TL ile 130.000 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşyeri ve ofis binası olarak projelendirilen taşınmaz bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır. Binanın inşaatı 15 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmış olup, yapı kat mülkiyetli tapuları 1 Temmuz 2021 tarihinde alınmıştır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 671.434 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 364.000 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Yenişehir İhlamur Sokak Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Yenişehir İhlamur Sokak Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 34.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 10.000 TL ile 60.000 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ergüncel Eğitim Hizmetleri ve Yayıncılık Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.009.408 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 621.336 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, Grup 12 Haziran 2019 tarihinde Ziraat Bankası'ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Bodrum/Muğla Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 40.070.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri 52.700 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde işyeri ve konaklama projesi geliştirilmektedir. Grup, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 75.280 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 22.634 TL).

Şehremini Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emni Mahallesi, 1849 ada, 6 parselde kayıtlı, "İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 221,74 metrekaredir.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Şehremini Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Şehremini Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 35.590.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen birim değerleri katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 11.500 TL ile 46.000 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, gayrimenkulü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 730.887 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 564.120 TL).

Fethiye/Muğla Arsası

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada, 23, 25 ve 26 parselde kayıtlı, sırasıyla “Rekreasyon Alanı”, “Arsa” ve “Arsa” nitelikli gayrimenkullerin yüzölçümleri toplamı 1.590,31 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 15 Ekim 2020 tarihli rapora göre, pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 9.954.000 TL olup, Grup 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 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Fethiye Binası’nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 33.472.500 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare değeri yaklaşık 21.700 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Mevcut binalar yıkılmış ve gayrimenkul arsa vasfına dönüşmüş olup, gayrimenkul üzerinde işyeri ve konaklama tesisi projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

Tünel Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Tünel Binası’nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 26.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 264.740 TL, yapı metrekare maliyeti 12.150 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 314.022 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 153.919 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Efes-Konak/İzmir Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Efes-Konak/İzmir Projesinin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 88.950.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Birinci kattan itibaren iki blok halinde yükselen gayrimenkulün bulvar cepheli kısmı, 1 bodrum kat, zemin kat, batar kat ve 7 normal kat; sokak cepheli kısmı, 1 bodrum kat, zemin kat, batar kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır. 4.921 m² inşaat alanına sahip olan gayrimenkule ait; bodrum, zemin ve batar katların bir bölümünde şube; kalan alanlarda ise 45 odalı, 81 yataklı otel konsepti projelendirilmiştir. 2 bağımsız bölümden oluşan taşınmazda tadilat işleri tamamlanmış, iskan alınma süreci devam etmektedir. Otel kısmı kiraya verilmiştir.

İstanbul-Bayrampaşa Binası

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada, 58 parselde kayıtlı, “7 Katlı Betonarme Bina ve Arsa” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 388,23 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve 2 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.112.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup’a 14 Temmuz 2020 tarihinde 128/379 hissesi devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Bayrampaşa Binası’nın proje geliştirme yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 13.396.602 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal arsa değer aralığı 102.173 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul riskli yapı olarak tespit edilmiş ve tapuya şerh edilmiştir. Gayrimenkulün yıkılarak yerine işyeri ve ofis projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Çankaya / Ankara Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Çankaya/Ankara Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 12.250.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği arsa metrekare emsal değerleri bağımsız bölümler arasında farklılık göstermekle birlikte 22.150 TL ile 24.150 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup, bu gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti ‘ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 294.504 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 231.244 TL).

Karamürsel Binası

Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada, 30 parselde kayıtlı, “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 782,96 metrekaredir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Karamürsel Binası’nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 10.845.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 8.000 TL ile 32.000 TL arasındadır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası’na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 229.161 TL’dir (31 Aralık 2021: 176.532 TL).

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 aynı sermaye olarak Şirket’e 8 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

İstanbul Finans Merkezi (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre İstanbul Finans Merkezi'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 11.162.000.000 TL'dir. Bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 112.000 TL olup, yapı maliyetinde gerçekleşen proje maliyetleri kullanılmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, rapor tarihi itibarıyla %93,30'u tamamlanmıştır.

Bayraklı İzmir Projesi

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 Santrali ve Yemekhane Havi Kargir Kula Mens. Fab" ve "Pamuk Flatör ve Pamuk Dokuma Dai. Pamuk Apre ve Depo Kiroş Revir Atölye Marangozhane Depo İkinci Elektrik Santrali Ve İkinci Kazan Dai. Havi Kar. Pamuklu Kula Mens. Fab." 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 aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Bayraklı İzmir arsalarının proje geliştirme yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 2.200.100.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 1140 ada 4 parselde kayıtlı taşınmaz için 27.545 TL ve 1140 ada 8 parselde kayıtlı taşınmaz için 27.651 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup, İzmir depremi sonrası konteyner kent yapılması amacıyla AFAD'a geçici olarak tahsis edilmiştir. Alınan bilgiler doğrultusunda 2023 yılı Haziran ayı sonlarına doğru konteyner kentin boşaltılması planlanmaktadır.

İmar uygulamasında 40022 ada,1 ve 2 parseller olarak anılan taşınmazda homeofis, ofis, konut, ticaret nitelikli yaklaşık 275.000 m² inşaat alanından oluşan karma proje geliştirilmek üzere kütle, cephe, kat planı bazında proje çalışmalarına başlanılmıştır.

1140 ada ve 8 parselde kayıtlı arsa REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.'ye kiralanmış olup, Şirket 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 550.000 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 250.000).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Karaköy/İstanbul Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Karaköy/İstanbul Projesi’nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen mevcut durum değeri KDV hariç 350.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından mevcut binanın natamam hali için takdir edilen bina metrekare emsal değeri 88.345 TL, yapı metrekare maliyeti 12.150 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 16 Eylül 2022 tarihinde Metreküp Mimarlık Yapı İnşaat Sa. Tic. Ltd. Şti. ve Muka Mimarlık Ahmet Mutlu ortak girişimi arasında Anahtar Teslim Birim Fiyatlı Karaköy Tarihi Bina Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İş ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İş Sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai uygulamalar devam etmektedir.

Erenköy / İstanbul Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parsel 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, Grup söz konusu gayrimenkülü 26 Nisan 2018 tarihinde 26.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Erenköy/İstanbul projesinin emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemlerinin uyumlaştırılması ile belirlenen değeri KDV hariç 127.425.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri daireler için 60.000 TL, ticari üniteler için 90.000 TL ve proje geliştirme yöntemi ile hesaplanan değere konu olan metrekare maliyet değeri ise 10.000 TL’dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılmış olup, arsa üzerinde dükkan ve konuttan oluşacak yeni bina projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje; zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. 21 Mart 2022 Tarihinde Birinci İnş. Müh. Tem. Gıda Taah. San. Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli İstanbul Erenköy Dükkan ve Konut Yapım İş İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Mevcut durumda ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, rapor tarihi itibarıyla %19,60’ı tamamlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Manisa / Saruhanlı Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Saruhanlı arsasının gelir yaklaşım yöntemi kullanılarak belirlenen değeri KDV hariç 11.833.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 14.159 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde konut ve ticaret fonksiyonu bulunan proje geliştirilmiştir. 9 Haziran 2022 Tarihinde Metreküp Mim. Yapı İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli Manisa Saruhanlı Dükkan ve Konut Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai faaliyetler devam etmektedir.

Kadıköy Osmanağa Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre Kadıköy Osmanağa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 58.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 156.413 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul riskli yapı olarak tespit edilmiş ve tapuya şerh edilmiştir. Gayrimenkulün yıkılarak yeni bina yapılmasına yönelik proje çalışmaları devam etmektedir.

Altunizade Projesi

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Altunizade Projesi (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Altunizade arsasının proje geliştirme yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 27.995.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının proje geliştirme yöntemi ile hesaplamış olduğu arsa metrekare emsal değeri 14.836 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Gayrimenkul üzerinde konut fonksiyonu bulunan proje geliştirilmiştir. 17 Ekim 2022 Tarihinde ENG Tasarım Mühendislik İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli Altunizade Konut Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai faaliyetler devam etmektedir.

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 değerlendirme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 12.900.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Cebeci Binası'nın maliyet analizi yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 30.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare maliyetleri arsa için 35.000 TL ve bina için 7.400 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bodrum, zemin ve 1. kat Ziraat Bankası şube hizmet alanı olarak kullanılmaktadır. Grup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 447.955 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 344.855 TL).

Eyüpsultan Projesi

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1051 ada, 2 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 25.248,00 metrekare ve 3 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 25.753,26 metrekare olmak üzere toplam 51.001,26 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 14 Ocak 2022 tarihinde Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda gayrimenkulün toplam gerçeğe uygun değeri 510.000.000 TL belirlenmiş olup, Grup bu taşınmazın 317879/5100126 hissesini 2 Şubat 2022 tarihinde 49.500.000 TL bedel ile Ziraat Bankası'ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2022 tarihli rapora göre Göktürk Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 74.169.934 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare değeri 23.333 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Ziraat Bankası, Emlak Konut ve Grup arasında birlikte proje geliştirilmesine yönelik protokol imzalanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Herdem – Silivri / İstanbul Yaşam Köyü Projesi

İstanbul İli, Silivri İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 3916 ada, 3 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 98.146,22 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 17 Mayıs 2019 tarihinde Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 74.240.000 TL (KDV dahil) belirlenmiş olup, Grup 304 adet bağımsız bölümün satış vaadi ve nihayetinde satış devrine esas sözleşme 73.677.000 TL (KDV dahil) bedel ile 22 Mayıs 2019 tarihinde imzalanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2022 tarihli rapora göre, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilen değeri KDV hariç 228.470.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket'e ait bağımsız bölümler 10 yıl süreyle Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından kiralanmış olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket 13.824.476 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2021: 7.781.561 TL).

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	158.471.838	81.765.147
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	468.410.192	271.995.896
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	166.695.997	100.389.982
Toplam	793.578.027	454.151.025

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

7.1 Maddi duran varlıklar

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hizmet binaları	13.005.305	6.164.402
Demirbaşlar	12.747.038	850.466
Birikmiş amortismanlar (-)	(834.284)	(225.548)
Toplam	24.918.059	6.789.320

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Değerleme Farkları	Dönem Sonu
Binalar (*)	6.164.402	-	-	6.840.903	13.005.305
Demirbaşlar	850.466	11.896.572	-	-	12.747.038
Birikmiş amortisman (-)	225.548	608.736	-	-	834.284
Net defter değeri	6.789.320	11.287.836	-	6.840.903	24.918.059

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

7.2 Kullanım hakkı varlıkları

Grup'un kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maliyet	5.287.757	4.504.628
Binalar	5.287.757	4.504.628
İtfa Payı (-)	(1.906.241)	(825.848)
Binalar	(1.906.241)	(825.848)
Net Defter Değeri	3.381.516	3.678.780

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

Grup'un maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi olmayan duran varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Haklar	1.910.501	350.045
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	30.641	11.757
Birikmiş amortismanlar (-)	422.284	129.395
Toplam	1.518.858	232.407

Grup'un maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

Maddi olmayan duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Haklar	350.045	1.576.301	(15.845)	1.910.501
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	11.757	18.884	-	30.641
Birikmiş amortisman (-)	129.395	305.244	(12.355)	422.284
Net defter değeri	232.407	1.289.941	(3.490)	1.518.858

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	714.187	120.595
Kullanılmamış izin karşılığı	152.475	49.141
Toplam	866.662	169.736

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hareketine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı karşılığı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	120.595	72.995
Hizmet maliyeti	35.460	46.832
Faiz maliyeti	23.929	41.905
Ödenen tazminatlar (-)	-	47.409
Aktüeryal fark	534.203	6.272
31 Aralık itibarıyla karşılık	714.187	120.595

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Karşılıklar (Devamı)

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında aktüeryal varsayımlar kullanılmaktadır. Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmıştır. Söz konusu karşılıklar, vadesine kalan sürenin en uzun olduğu devlet tahvili getiri oranı ortalaması olan %10,59 (31 Aralık 2021: %19,20) ile %11,63'lük (31 Aralık 2021: %14,30) enflasyon oranı varsayımlarına göre yaklaşık (%0,93) (31 Aralık 2021: %4,29) olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle, 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) tavan tutarı dikkate alınarak hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Grup'a kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminat, rehin ve ipotekler	1.249.157.372	932.189.055
Toplam	1.249.157.372	932.189.055

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

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	293.805	40.314
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	293.805	40.314
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	291.066.672	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.016.248	930.970
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	292.082.920	930.970
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	810.636.584	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.465.072	2.590.400
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	813.101.656	2.590.400
Toplam finansal borçlanmalar	1.105.478.381	3.561.684

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

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2022	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	31 Aralık 2022
Banka kredileri	40.314	1.091.253.491	-	-	10.703.256	1.101.997.061
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	40.314	1.091.253.491	-	-	10.703.256	1.101.997.061
	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2021	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	31 Aralık 2021
Banka kredileri	201.480.849	206.023.647	(406.069.079)	-	(1.408.316)	27.101
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	201.480.849	206.023.647	(406.069.079)	-	(1.408.316)	27.101

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	3.521.370	-
Dönem içi girişler	1.328.669	4.504.628
Dönem içi ödemeler	(2.420.501)	(1.489.500)
Faiz giderleri	1.051.782	506.242
Dönem sonu bakiyesi	3.481.320	3.521.370

10. STOKLAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Pırlanta Sitesi / İstanbul	22.550.000	43.245.000
Burhaniye / İstanbul	-	2.489.301
Diğer stoklar	1.322.148	274.407
Toplam	23.872.148	46.008.708

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un Pırlanta Sitesi'nde 3 adet dükkanı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Grup'un Pırlanta Sitesi'nde 9 adet dükkan ve Burhaniye / İstanbul'da ise satış vaadi sözleşmesi ile stoklarına aldığı 2 adet konut bulunmaktadır).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş giderler	7.341.579	4.855.576
Diğer	431.156	19.524
Toplam	7.772.735	4.875.100

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	28.445.082	391.596.457
- Nida Park Kayaşehir Projesi (*)	-	239.470.663
- Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi (**)	-	71.041.518
- İstanbul Finans Merkezi Projesi	16.419.477	51.283.674
- Diğer	12.025.605	29.800.602
Diğer peşin ödenmiş giderler	1.904.807	7.899.750
Toplam	30.349.889	399.496.207

(*) Grup, 2 Ekim 2018 tarihinde imzalanan satış vaadi sözleşmesi ile edinmiş olduğu Nidapark Kayaşehir projesindeki bağımsız bölümlerin, 10 Mayıs 2022 tarihinde İsrar Group İnşaat A.Ş.'ye devrine ilişkin olarak satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve devir gerçekleştirilmiştir.

(**) 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmış, 24 Kasım 2022 tarihinde ise tapu devir sürecinin başlaması ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli KDV alacakları	28.046.380	19.816.809
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.685.379	6.825.400
Diğer	215.686	69.753
Toplam	29.947.445	26.711.962
Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli KDV alacakları	478.064.446	279.388.582
Toplam	478.064.446	279.388.582
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	8.946.090	28.583.596
Ödenecek vergi ve fonlar	20.027.632	12.687.019
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	590.517	366.542
Toplam	29.564.239	41.637.157

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Konkur İnşaat (*)	50	226.065.414	119.621.524

(*) Grup, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat'ın paylarının %50'sine tekabül eden 160.000 adet hissesinin tamamını, 86.000.000 TL bedelle satın almış, firmanın vergi kaynaklı 3.839.465 TL tutarındaki yükümlülüğünü toplam bedelden mahsup etmiş olup, 76.160.535 TL'lik kısmını 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmı ise 2020 yılında nakit olarak ödemiştir. Ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatı olan Konkur İnşaat'ın 30 Nisan 2023 tarihine kadar geçerli geri alım hakkını düzenleyen ek protokol söz konusudur.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	108.199	108.183
Duran varlıklar	580.857.585	304.734.815
Kısa vadeli borçlar	(12.723.169)	(12.723.153)
Uzun vadeli borçlar	(116.111.787)	(52.876.800)
Toplam	452.130.828	239.243.045

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1. Ödenmiş sermaye

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 Türk Lirası değerinde 4.693.620.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 7.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 7.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) uyarınca; Şirket sermayesinin %25'inin halka arz edilmesi ve payların Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonuçlanmış olup, 28-29-30 Nisan 2021 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama süreci ile toplam ihraç miktarının %68'i yurt içi bireysel yatırımcılara, %25'i yurt içi kurumsal yatırımcılara, %7'si de Ziraat Finans Grubu çalışanlarına satılmıştır. 1.173.405.000 TL nominal halka arz büyüklüğüne karşılık hisse başına 1,60 fiyatla net 1.877.448.000 TL nakit elde edilmiştir. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket'in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL'ye ulaşmıştır.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

13.2. Paylara ilişkin primler (iskontolar)

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

Grup'un, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.336.152.784 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 1.335.832.350 TL).

13.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	7.397.753	556.850
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(521.580)	12.623
Toplam	6.876.173	569.473

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

13.4. Kar dağıtımı

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Gayrimenkul satış gelirleri	494.078.814	88.891.618
Yurtiçi kira gelirleri	99.823.316	68.652.454
Yurtdışı kira gelirleri	29.653.815	15.848.936
İşletme yönetimi gelirleri	53.109.354	12.478.405
Hizmet gelirleri	-	929.732
Toplam hasılat	676.665.299	186.801.145

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, hasılat tutarının 101.575.872 TL'si (31 Aralık 2021: 70.099.190 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Satılan gayrimenkul maliyeti	360.114.140	78.319.409
İşletme yönetim maliyetleri	46.570.804	12.031.986
Bakım ve onarım giderleri	94.302	5.401.829
Sigorta giderleri	1.677.141	377.525
Diğer	-	925.495
Toplam satışların maliyeti	408.456.387	97.056.244

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	18.760.028	11.853.392
Personel ücret ve giderleri	17.159.223	8.484.163
İşletme giderleri	8.020.510	2.122.282
Dekorasyon desteği giderleri (**)	5.354.857	1.747.276
Bilgi teknolojileri giderleri	1.448.302	975.368
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.925.326	942.593
Danışmanlık giderleri	1.510.940	1.575.759
Hukuk giderleri	663.167	4.632.824
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	776.722	921.495
Diğer giderler	3.073.432	3.289.574
Toplam	58.692.507	36.544.726

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Reklam ve tanıtım giderleri	4.643.174	6.998.545
Diğer giderler	-	18.507
Toplam	4.643.174	7.017.052

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı (Dipnot 6)	10.547.005.286	1.047.160.654
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	6.774.676	20.406.947
Toplam	10.553.779.962	1.067.567.601

(*) 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemi tutarı, 2.955.000 TL tutarındaki stok değer düşüklüğü iptal geliri, 1.828.170 TL tutarındaki gider iadeleri, 633.699 TL tutarındaki gecikme cezası tahsilatları, 399.821 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler ve 957.986 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak - 31 Aralık 2021 dönemine ait tutar 10.133.888 TL'lik dava karşılığı iptallerini de içermektedir).

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	9.564.284	1.160.398
Toplam	9.564.284	1.160.398

(*) 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemi tutarı, 2.722.715 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım giderleri, 780.454 TL tutarındaki önceki döneme ilişkin giderler, 1.732.383 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderleri ve 4.328.732 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN (ZARARLARINDAN) PAYLAR

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından payları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar (*)	106.443.890	410.957
Toplam	106.443.890	410.957

(*) Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımı Konkur İnşaat'ın değerlendirme farkı gelirinden oluşmaktadır.

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Faiz gelirleri	27.611.496	132.703.944
Kambiyo gelirleri (*)	72.070.777	83.277.586
Toplam	99.682.273	215.981.530

(*) 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemindeki kambiyo geliri, önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın orijinal döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Kredi komisyon giderleri	7.155.000	-
Faiz giderleri	1.603.372	4.235.719
Kambiyo giderleri	628.638	2.732.206
Toplam	9.387.010	6.967.925

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre, Şirket Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ancak Şirket'in konsolidasyona tabi ortaklıklarının kurumlar vergisi mükellefi olması sebebiyle, Grup'un ilgili dönemdeki gelirlerine ilişkin olarak 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 46.551 TL (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır) tutarında vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un 528.145 TL (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır) tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	10.945.313.261	1.320.242.261
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.288.554.164
Pay başına kar/(zarar) (TL)	2,3320	0,3079

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

21.1. Kredi riski

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.1. Kredi riski (Devamı)

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

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	8.055.886	4.937.339	-	542.239	41.050.885	38.122.624
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	8.055.886	4.937.339	-	542.239	41.050.885	38.122.624
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	648.227	4.299.428	-	111.047	607.321.359	404.371.307
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	648.227	4.299.428	-	111.047	607.321.359	404.371.307
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

21.2. Likidite riski

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.2. Likidite riski (Devamı)

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

31 Aralık 2022		Beklenen nakit				
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.228.149.625	1.228.954.315	161.232.822	254.188.956	813.532.537	-
Ticari borçlar	121.445.337	121.445.337	121.445.337	-	-	-
Banka kredileri	1.101.997.061	1.101.997.061	38.214.064	253.146.413	810.636.584	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.481.320	4.286.010	347.514	1.042.543	2.895.953	-
Diğer borçlar	1.225.907	1.225.907	1.225.907	-	-	-

31 Aralık 2021		Beklenen nakit				
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	219.639.155	220.748.285	216.401.285	850.500	3.496.500	-
Ticari borçlar	213.644.012	213.644.012	213.644.012	-	-	-
Banka kredileri	40.314	40.314	40.314	-	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.521.370	4.630.500	283.500	850.500	3.496.500	-
Diğer borçlar	2.433.459	2.433.459	2.433.459	-	-	-

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

21.3. Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	680.835.192	506.667.954
Yükümlülükler	(9.184.281)	(3.705.836)
Net bilanço pozisyonu	671.650.911	502.962.118

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.3. Piyasa riski (Devamı)

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

31 Aralık 2022	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
Varlıklar	282.165.907	14.908.593	382.901.410	859.282	680.835.192
Nakit ve nakit benzerleri	935.004	3.115.475	11.780.214	859.282	16.689.975
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	279.088.600	-	364.230.665	-	643.319.265
Peşin ödenmiş giderler	2.142.303	11.793.118	-	-	13.935.421
Diğer varlıklar	-	-	6.890.531	-	6.890.531
Yükümlülükler	(2.142.303)	-	(7.037.174)	(4.804)	(9.184.281)
Ertelenmiş gelirler	(2.142.303)	-	-	-	(2.142.303)
Diğer yükümlülükler	-	-	(7.037.174)	(4.804)	(7.041.978)
Net bilanço pozisyonu	280.023.604	14.908.593	375.864.236	854.478	671.650.911

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

Faiz oranı riski

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

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit Faizli		
Finansal varlıklar	32.597.087	602.159.238
- Bankalar mevduatı	32.597.087	602.159.238
Finansal yükümlülükler	3.775.125	3.561.684
- Kısa vadeli borçlanmalar	293.805	40.314
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.016.248	930.970
- Uzun vadeli borçlanmalar	2.465.072	2.590.400
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	1.101.703.256	-
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	291.066.672	-
- Uzun vadeli borçlanmalar	810.636.584	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.4. Sermaye yönetimi

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

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde bağımsız denetçi ve bağımsız denetim şirketlerinden alınan diğer hizmetlere ilişkin giderler aşağıdaki gibidir:

Topluluk Bağımsız Denetim Firması	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	420.000	240.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Toplam	420.000	240.000

(*) KDV hariç tutarları göstermektedir.

24. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli yaşanan ve bölgedeki 10 şehrimizi etkileyen elim deprem felaketi sonrası, Grup'un bölgede yer alan Kahramanmaraş Binası ve Şanlıurfa Otel Binası'nda yapılan ilk incelemeler sonucu herhangi bir hasar olmadığı tespit edilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	26.366.464	600.521.776
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	19.804.252.996	7.190.424.757
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	368.673.544	262.044.058
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		212.020.700	449.256.875
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	20.411.313.704	8.502.247.466
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.101.897.982	37.153
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.481.320	3.521.370
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	42.203	35.901
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	19.165.606.023	8.235.799.646
Diğer kaynaklar		140.286.176	262.853.396
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	20.411.313.704	8.502.247.466
Diğer finansal bilgiler (*)	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	25.383.856	599.420.943
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	26.318.860	600.516.696
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	279.088.600	209.705.130
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	47.605	5.085

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%97	%92	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%3	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri	III-48.1. Md. 24 / (d)	%1	%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	%6	%0	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D

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

.....