

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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 ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-33

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetim geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3,4	11.084.218	30.497.497
Ticari alacaklar	5	1.838.952	2.356.900
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3,5	62.261	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.776.691	2.356.900
Diğer alacaklar		191.383	582.592
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		191.383	582.592
Stoklar	10	80.273.087	91.339.193
Peşin ödenmiş giderler	11	2.895.226	1.908.667
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	11	2.895.226	1.908.667
Diğer dönen varlıklar		10.316.712	11.729.256
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		10.316.712	11.729.256
Toplam dönen varlıklar		106.599.578	138.414.105
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	3	2.626.831	2.232.263
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	2.626.831	2.232.263
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	114.976.364	115.371.102
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	4.783.137.660	4.681.482.102
Maddi duran varlıklar		681.328	669.750
Kullanım hakkı varlıkları	7	4.354.474	-
Maddi olmayan duran varlıklar		40.857	46.817
Peşin ödenmiş giderler	11	389.862.592	385.548.733
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	389.862.592	385.548.733
Ertelenmiş vergi varlığı		1.797.587	1.772.627
Diğer duran varlıklar	11	129.853.562	110.365.854
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	11	129.853.562	110.365.854
Toplam duran varlıklar		5.427.331.255	5.297.489.248
TOPLAM VARLIKLAR		5.533.930.833	5.435.903.353

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetim geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	339.225.999	201.480.849
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	339.225.999	201.480.849
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.297.682	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.297.682	-
Ticari borçlar	5	16.031.873	61.483.358
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	237.237	69.579
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	15.794.636	61.413.779
Diğer borçlar	3	446.337	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	446.337	13.684
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		27.775.255	29.651.955
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3	23.386.018	24.809.041
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		4.389.237	4.842.914
Dönem vergi karı yükümlülüğü		251.828	171.201
Kısa vadeli karşılıklar		11.044.626	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		48.763	99.702
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8	10.995.863	10.133.888
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	21.775.573	36.140.111
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	21.775.573	36.140.111
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		417.849.173	339.174.748
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	2.940.728	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	2.940.728	-
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3	2.023.263	6.097.995
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3	2.023.263	6.097.995
Uzun vadeli karşılıklar		100.857	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		100.857	72.995
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		5.064.848	6.170.990
Toplam yükümlülükler		422.914.021	345.345.738
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.111.016.812	5.090.557.615
Ödenmiş sermaye	13	3.520.215.000	3.520.215.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		658.135.984	658.135.984
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		18.895	3.012
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		18.895	3.012
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		37.164.713	23.070.823
- Yabancı para çevrim farkları		37.164.713	23.070.823
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.585.646	5.585.646
Geçmiş yıllar karları		883.547.150	505.783.485
Net dönem karı		6.349.424	377.763.665
TOPLAM KAYNAKLAR		5.533.930.833	5.435.903.353

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	14	33.914.288	11.849.930
Satışların maliyeti	14	(14.532.228)	(324.060)
Brüt kar		19.382.060	11.525.870
Genel yönetim giderleri	15	(8.053.509)	(2.957.974)
Pazarlama giderleri	15	(1.800.371)	(3.600)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		1.115.215	27.872
Esas faaliyetlerden diğer giderler		(1.127.498)	-
Esas faaliyet karı		9.515.897	8.592.168
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar		(394.738)	(2.937.181)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		9.121.159	5.654.987
Finansman gelirleri	16	782.841	11.350.790
Finansman giderleri	16	(3.571.308)	(2.432.072)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		6.332.692	14.573.705
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri		16.732	-
- <i>Dönem vergi (gideri) geliri</i>		-	-
- <i>Ertelenmiş vergi geliri</i>		16.732	-
Dönem karı		6.349.424	14.573.705
Pay başına kazanç	17	0,0018	0,0112
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		15.883	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		15.883	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		14.093.890	-
Yabancı para çevrim farkları		14.093.890	-
Diğer kapsamlı gider		14.109.773	-
Toplam kapsamlı gelir		20.459.197	14.573.705

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye avansı	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		Birikmiş karları		
					Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net Dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2020		1.300.000.000	-	-	869.288	(18.031)	(105.789)	4.403.076	379.083.646	127.013.121	1.811.245.311
Sermaye avansı		-	545.000.000	-	-	-	-	-	-	-	545.000.000
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	127.013.121	(127.013.121)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	14.573.705	14.573.705
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	14.573.705	14.573.705
31 Mart 2020		1.300.000.000	545.000.000	-	869.288	(18.031)	(105.789)	4.403.076	506.096.767	14.573.705	2.370.819.016
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		-	-	-	-	-	-	-	377.763.665	(377.763.665)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	15.883	14.093.890	-	-	6.349.424	20.459.197
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	6.349.424	6.349.424
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	15.883	14.093.890	-	-	-	14.109.773
31 Mart 2021		3.520.215.000	-	658.135.984	-	18.895	37.164.713	5.585.646	883.547.150	6.349.424	5.111.016.812

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(14.119.828)	(162.708.702)
Dönem karı	6.349.424	14.573.705
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	4.602.771	4.179.430
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	177.631	36.719
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	925.445	-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	63.470	-
- Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	861.975	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	3.128.098	1.205.530
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16 (350.540)	(886.620)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16 3.478.638	2.092.150
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	394.738	2.937.181
- İş ortaklıklarının dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	394.738	2.937.181
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	(16.732)	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	(6.409)	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	(6.409)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(25.549.103)	(182.360.409)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	517.948	(268.353)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	(62.261)	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	580.209	(268.353)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(3.359)	(9.830)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	(394.568)	-
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	391.209	(9.830)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	11.066.106	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	(271.879)	(6.973.563)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	1.032.684	(283.212)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	167.658	33.728
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	865.026	(316.940)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	432.653	138.446
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	432.653	138.446
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)	(5.951.432)	(5.264.004)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(32.371.824)	(169.699.893)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	(18.017.249)	(15.597.809)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	(14.354.575)	(154.102.084)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(14.596.908)	(163.607.274)
Alınan faiz	477.080	898.572
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(130.063.066)	(127.171.676)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	-	(6.000.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	20.232	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(46.918)	(3.897)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(130.036.380)	(121.167.779)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	124.801.263	292.985.962
Sermaye avanslarından nakit girişleri	-	545.000.000
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9 143.188.643	103.690
- Kredilerden nakit girişleri	143.000.000	-
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri	188.643	103.690
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9 (16.607.026)	(250.025.578)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(16.000.000)	(250.000.000)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları	(607.026)	(25.578)
Ödenen faiz	(1.780.354)	(2.092.150)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)	(19.381.631)	3.105.584
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	94.892	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(19.286.739)	3.105.584
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	30.370.957	128.250.159
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 11.084.218	131.355.743

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 ortaklığının (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 işgal 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 sermayesi 1 TL itibari değerinde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL’lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL’lik kısmı aynı (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Grup’un sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı, 1.032.988.769 TL nakdi sermayeye ulaşmıştır.

Grup’un merkez adresi, Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No: 48/8-9 34734 Kadıköy-İstanbul’dur. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Grup’un çalışan sayısı 28 kişidir (31 Aralık 2020: 26). Grup’un Nisan 2018’de Frankfurt şubesi (“Şube”) açılmıştır. Şubenin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main’dır.

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 işlemi tamamlamıştır ve payları 6 Mayıs tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul’da Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır. Raporlama tarihinden sonraki olaylar (Not:20) bölümünde halka arz ile ilgili detaylı açıklamalar sunulmuştur.

Bağlı Ortaklık

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

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

İş Ortaklıkları

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi

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

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

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.’nin (“Konkur İnşaat”) ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat’ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Grup, Konkur İnşaat’ın %50 oranındaki hisselerini 31 Ekim 2019 tarihinde 82.160.535 TL bedelle devralmıştır. Henüz bir proje çalışması bulunmamaktadır.

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 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 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 Muhasebe Standardı 34 (“TMS 34”) Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Konsolide finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru’ya uygun olarak sunulmuştur.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 8 Haziran 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

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 Mart 2021	31 Aralık 2020	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	100,00	100,00	100,00
Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ^(*)	100,00	100,00	100,00	100,00

(*) Ziraat GYO d.o.o Sarajevo şirketi 16 Haziran 2020 tarihinde kurulmuş olup, faaliyete başlamıştır.

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklığın 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.

Konsolidasyon kapsamındaki yurtdışı faaliyetlerinin çevriminde kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması	Dönem Sonu	Dönem Ortalama
Bosna Hersek Markı	4,99	4,69	4,59	4,12

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 yükümlülüklere 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkları ve sermaye yapılarını göstermektedir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı %		Esas faaliyet konusu
		31 Mart 2021	31 Aralık 2020	
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 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.

2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişkideki 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 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.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

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

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

- **TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

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

- **TFRS 16 ‘Kiralama - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarına ilave edilen politikalar aşağıda sunulmuştur;

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

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçmektedir. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmüş tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak 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 yansıtacak şekilde azaltmaktadır. Grup, kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasıyla ilgili kazanç veya kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirmektedir. Diğer tüm değişiklikler için kullanım hakkı varlığı üzerinde düzeltme yapılmaktadır.

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

Kiralama konusu varlıklar, maddi duran varlıklar hesabının altında izlenmekte ve faydalı ömürlerine göre aylık ve yıllık 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

2.5 Muhasebe tahminleri

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 10 - Stoklar

Dipnot 12 - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 10 - Stoklar

Dipnot 12 - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

2.6 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

2.7 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Grup'un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Grup'un içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak Grup'un faaliyet gösterdiği alanlarda herhangi bir kısıtlama yapmasına neden olmamıştır. Grup'un asıl faaliyet konusu olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira gelirlerinde bir düşüş meydana gelmediği gibi, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin harcamalarına da devam etmiştir. Grup'un kiralama faaliyetine konu olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin %91'i dolu olup, COVID-19 sürecinde kira tahsilatlarında da gecikmeler yaşanmamıştır.

Grup, 31 Mart 2021 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup bu kapsamda, 31 Mart 2021 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan stoklar, ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini kontrol etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri		
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	5.062.307	3.700.744
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	2.437.381	22.137.942
- Vadesiz mevduat	2.032.800	1.499.035
<i>Ziraat Bosna Hersek'teki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	1.196.450	449.340
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	344.205	2.710.436
- Vadesiz mevduat	11.075	-
Toplam	11.084.218	30.497.497
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	36.400	-
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	17.777	-
Ziraat G.S.Y.O.	8.084	-
Toplam	62.261	-
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	2.626.831	2.232.263
Toplam	2.626.831	2.232.263

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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)

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	137.654	-
Ziraat Teknoloji A.Ş.	82.249	69.579
Central Oto Kiralama A.Ş.	17.334	-
Toplam	237.237	69.579

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara diğer borçlar		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	446.337	13.684
Toplam	446.337	13.684

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş gelirler		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	23.386.018	28.883.775
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	2.023.263	2.023.261
Toplam	25.409.281	30.907.036

(*) Grup; Mart, 2019 tarihi itibarıyla, Kadıköy, Sahrayıcedid, Beyoğlu ve Maslak binalarından 3 yıllık kira gelirlerini peşin olarak tahsil etmiştir.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanmalar		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (Not 9)	339.225.999	201.480.849
Toplam	339.225.999	201.480.849

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2021 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Mart 2021		Toplam
	Kira gelirleri	Faiz geliri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	11.632.156	287.227	11.919.383
ZiraatBank BH d.d.	1.884.053	-	1.884.053
Ziraat Bank International A.G.	1.292.650	-	1.292.650
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	862.502	63.313	925.815
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	210.768	-	210.768
Ziraat G.S.Y.O.	99.265	-	99.265
Toplam	15.981.394	350.540	16.331.934

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (Devamı)

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Mart 2020		Toplam
	Kira gelirleri	Faiz geliri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	9.262.874	886.620	10.149.494
Ziraat Bank International A.G.	965.170	-	965.170
Ziraat Hayat ve Emeklilik AŞ	448.827	-	448.827
Ziraat Sigorta AŞ	448.827	-	448.827
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	205.062	-	205.062
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	156.582	-	156.582
Ziraat G.S.Y.O.	86.342	-	86.342
Toplam	11.573.684	886.620	12.460.304

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2021 ve 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Mart 2021			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	12.574.765	865.928	109.779	13.550.472
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	375.670	375.670
Central Oto Kiralama A.Ş.	-	-	38.083	38.083
Toplam	12.574.765	865.928	523.532	13.964.225

İlişkili taraf	1 Ocak - 31 Mart 2020			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	6.231.149	404.065	21.188	6.656.402
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	133.920	133.920
Toplam	6.231.149	404.065	155.108	6.790.322

(*) 1 Ocak - 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, faiz giderlerinin 9.158.692 TL'lik (2020: 5.592.977 TL) kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 701.639 TL'dir (31 Mart 2020: 381.454TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Bankalar	11.084.218	30.497.497
- Vadesiz mevduatlar	8.302.632	5.649.119
- Vadeli mevduatlar	2.781.586	24.848.378
Nakit ve nakit benzerleri	11.084.218	30.497.497
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	(126.540)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	11.084.218	30.370.957

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Mart 2021
TL	1 Nisan 2021	15,5	2.200.000
TL	20 Nisan 2021	18	344.205
TL	26 Nisan 2021	15,5	237.381
Toplam			2.781.586

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020
TL	4 Ocak 2021	14	21.629.677
TL	5 Ocak 2021	15	2.380.759
TL	15 Ocak 2021	15	837.942
Toplam			24.848.378

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.776.691	2.356.900
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	62.261	-
Toplam	1.838.952	2.356.900

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Satıcılar (*)	15.794.636	61.413.779
İlişkili taraflara ticari borçlar	237.237	69.579
Toplam	16.031.873	61.483.358

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.818.165.123	2.803.172.102
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.964.972.537	1.878.310.000
Toplam	4.783.137.660	4.681.482.102

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

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
Dönem başı - 1 Ocak	2.803.172.102	572.780.447
Cari dönemdeki girişler (*)	1.062.184	2.284.073
Yabancı para çevrim farkı (**)	13.930.837	-
Dönem sonu - 31 Mart	2.818.165.123	575.064.520

(*) 31 Mart 2021 tarihindeki faal yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 862.641 TL'lik kısmı devam eden projelere yapılan harcamalardan, 199.543 TL'lik kısmı ise finansman maliyeti aktifleştirme tutarından oluşmaktadır.

(**) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 13.930.837 TL yabancı para çevrim farkı, Sarajevo Binası'nın yatırım amaçlı gayrimenkullerinin taşınan değerinin yabancı para çevrim farkından oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
Dönem başı - 1 Ocak	1.878.310.000	1.312.617.998
Cari dönemdeki girişler (*)	86.662.537	103.283.706
Dönem sonu - 31 Mart	1.964.972.537	1.415.901.704

(*) 31 Mart 2021 ve yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 77.703.388 TL'lik kısmı devam eden projelere yapılan harcamalardan, 8.959.149 TL'lik kısmı ise finansman maliyeti aktifleştirme tutarından oluşmaktadır.

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

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

Finansal varlıklar	31 Mart 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.783.137.660	-	1.721.156.009	3.061.981.651
Finansal varlıklar	31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.681.482.102	-	1.720.443.675	2.961.038.427

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 687.769.978 TL'dir (31 Aralık 2020: 620.934.904 TL).

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

Grup, kiraya veren sıfatıyla Ziraat Bankası, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, ZiraatBank BH d.d., Ziraat Bank International A.G., Ziraat Katılım ve ilişkili olmayan taraflarla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	65.262.766	41.778.087
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	191.918.160	286.257.250
Toplam	257.180.926	328.035.337

7. KULLANIM HAKKI VARLIĞI

Grup'un, 1 Ocak - 31 Mart 2021 hesap döneminde, kullanım hakkı varlığı hareket tablosu aşağıdaki gibi olup 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap döneminde kullanım hakkı varlığı bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2020	İlaveler	31 Mart 2021
Maliyet			
Binalar	-	4.504.628	4.504.628
	-	4.504.628	4.504.628
İtfa Payı (-)			
Binalar	-	150.154	150.154
	-	150.154	150.154
Net Defter Değeri	-		4.354.474

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup’un karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılıkları	10.995.863	10.133.888
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	149.620	172.697
Toplam	11.145.483	10.306.585

Davalar

Grup’un Almanya Şubesi’ndeki yatırım amaçlı gayrimenkulünün tadilat işlemleri nedeniyle Grup’a dava açılmış olup, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, bu davalar nedeniyle Grup’un dava karşılığı tutarı 10.995.863 TL’dir (31 Aralık 2020: 10.133.888 TL).

Alınan teminatlar

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	507.582.118	480.222.218
Toplam	507.582.118	480.222.218

Teminat mektubu Herdem, İzmir Konak, Kahramanmaraş ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projelerinin yüklenici firmaları ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin proje yöneticiliği hizmeti kapsamında alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un vermiş olduğu teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Verilen teminatlar		
Verilen teminat mektupları	148.366	134.944
	148.366	134.944

Sermaye arttırımı

Grup, 27 Mart 2020 tarih ve 63/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 7.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli her pay için 1,30 TL primli fiyattan kullandırılarak 1.886.279.500 TL değerindeki gayrimenkuller karşılığında 1.450.984.231 TL’si ayni, nakit 1.000.000.000 TL karşılığında 769.230.769 TL’si de nakdi olmak üzere nominal olarak toplam 2.220.215.000 TL arttırmak kararı almış olup, Yönetim Kurulu Kararı’nı 19 Haziran 2020 tarihli Genel Kurul kararı ile onaylamış, 3 Temmuz 2020 tarihinde de Ticari Sicil’de sermaye arttırımını tescil ettirmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	339.225.999	201.480.849
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	339.225.999	201.480.849
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.297.682	-
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.297.682	-
Uzun vadeli borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.940.728	-
Toplam Uzun vadeli borçlanmalar	2.940.728	-

31 Mart 2021 ve 31.Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Türk Lirası sabit faizli kredilerin yıllık faiz oranı %15,5, finansal borçların vade tarihi 17 Mayıs 2021’dir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla mevcut olan rotatif kredi tutarı 128.772.065 TL’dir (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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

	Nakit Hareketi Yaratıcılar			Nakit Hareketi Yaratmayanlar		
	1 Ocak 2021	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	31 Mart 2021
Kısa vadeli krediler	201.480.849	143.188.643	(16.238.026)	-	10.794.533	339.225.999
Bank kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	201.480.849	143.188.643	(16.238.026)	-	10.794.533	339.225.999
	Nakit Hareketi Yaratıcılar			Nakit Hareketi Yaratmayanlar		
	1 Ocak 2020	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	31 Mart 2020
Kısa vadeli krediler	548.076.602	103.690	(258.496.934)	-	8.471.356	298.154.714
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	548.076.602	103.690	(258.496.934)	-	8.471.356	298.154.714

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2021
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	-
Dönem içi girişler	4.504.628
Dönem içi ödemeler	(369.000)
Faiz giderleri	102.782
Dönem sonu bakiyesi, 31 Mart	4.238.410

10. STOKLAR

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Pırlanta Sitesi	42.533.865	48.243.865
Rota Mavi Sitesi	37.739.222	43.095.328
Toplam	80.273.087	91.339.193

Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Pırlanta Sitesi'nde geriye toplam 2.284 m²'lik 9 adet dükkan stoğu kalmıştır. Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Rota Mavi Sitesi'nde geriye toplam 9.070 m²'lik 80 adet konut ve 5 adet dükkan stoğu kalmıştır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

<i>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler	2.895.226	1.766.239
Diğer	-	142.428
Toplam	2.895.226	1.908.667
<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar (*)	383.956.604	380.959.167
Peşin ödenmiş giderler	5.905.988	4.589.566
Toplam	389.862.592	385.548.733

(*) Grup, 2 Ekim 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ile Nidapark Kayaşehir projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır; 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Uzun vadeli verilen avanslar; Nida Park Kayaşehir Projesi kapsamında verilen 239.470.663 TL, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında verilen 71.633.858 TL, Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri projesi kapsamında verilen 60.367.757 TL avanslar ile finansman giderlerinin aktifleştirilmesinden oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 duran varlıklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	129.853.562	110.365.854
Toplam	129.853.562	110.365.854

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	13.467.238	26.235.471
Ödenecek vergi ve fonlar	8.180.227	9.904.640
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	128.108	-
Toplam	21.775.573	36.140.111

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Konkur İnşaat (*)	50	114.976.364	115.371.102

(*) Grup, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi’nin paylarının %50’sine tekabül eden Hulusi Necati Kurlmel’e ait olan 160.000 adet hissesinin tamamını 82.160.535 TL bedelle satın almış olup, 76.160.565 TL’lik kısmı 2019 yılında, 6.000.000 TL’lik kısmı ise 2020 yılında Hulusi Necati Kurlmel’e nakit olarak ödenmiştir.

13. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup’un ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2021	Grubu	(%)	31 Aralık 2020	Grubu
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	20,29	714.219.129	A	20,29	714.219.129	A
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	79,71	2.805.995.871	B	79,71	2.805.995.871	B
Toplam		3.520.215.000			3.520.215.000	

Grup 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Grup’un 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 aynı (arsa ve gayrimenkul) olmak üzere ödenmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

Grup, Genel Kurul'unun 19 Haziran 2020 tarihli kararı ile gerçekleştirilmesine karar verilen sermaye artırımını çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olmak üzere sermaye artırımına iştirak edecek olan Ziraat Bankası A.Ş. tarafından 2020 yılı içerisinde Grup hesaplarına 1.000.000.000 TL sermaye avansı olarak ödenmiş olup, özkaynaklar altında sermaye avansları olarak muhasebeleştirilmiştir. Aynı genel kurul kararı ile aynı sermaye olarak sermayeye eklenmesi taahhüt edilen 1.450.984.231 TL'lik aynı sermaye özkaynak değişim tablosunda karşılıklı olarak netlenerek gösterilmiştir.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar (Not:20) bölümünde halka arz ile ilgili detaylı açıklamalar sunulmuştur.

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2021 ve 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Yurtiçi kira gelirleri	16.908.438	10.390.111
Konut satış gelirleri	12.003.331	-
Yurtdışı kira gelirleri	3.396.415	1.125.812
İşletme yönetim gelirleri	1.606.104	334.007
Toplam hasılat	33.914.288	11.849.930

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, hasılat tutarının 15.981.394 TL'si (2020: 11.573.684 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2021 ve 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Satılan konut maliyeti	11.714.714	-
İşletme yönetim maliyetleri	1.919.162	-
Bakım ve onarım giderleri	844.942	273.809
Sigorta giderleri	53.410	26.750
Diğer	-	23.501
Toplam satışların maliyeti	14.532.228	324.060

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. FAALİYET GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2021 ve 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemlerine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Vergi, resim ve harç giderleri	2.999.621	634.523
Personel ücret ve giderleri	2.361.852	1.221.742
Danışmanlık giderleri	1.371.256	784.530
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	315.971	81.135
İşletme giderleri	220.552	111.956
Amortisman ve itfa payı giderleri	177.631	36.719
Aidat ve üyelik giderleri	72.819	382
Diğer giderler	533.807	86.987
Toplam	8.053.509	2.957.974

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2021 ve 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Reklam giderleri ve tanıtım gideri	1.800.000	3.600
Diğer giderler	371	-
Toplam	1.800.371	3.600

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, reklam giderleri Ziraat Bankası Spor Kulübü'ne yapılmış olan sponsorluk ödemesine ait giderlerden oluşmaktadır.

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2021 ve 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kambiyo gelirleri (*)	432.301	10.464.170
Faiz gelirleri	350.540	886.620
Toplam	782.841	11.350.790

(*) 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemindeki kambiyo geliri önemli ölçüde, Ziraat GYO'nun Bosna'daki bağlı ortaklığı Sarajevo şirketine sermaye ödemesi olarak transfer edilmesi planlanan ve Bosna Markı cinsinden elde tutulan yabancı para mevduatın değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (Devamı)

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2021 ve 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Faiz giderleri	3.478.638	2.092.150
Kambiyo giderleri	92.670	339.922
Toplam	3.571.308	2.432.072

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Grup'un sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak - 31 Mart 2021 ve 1 Ocak - 31 Mart 2020 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı (TL)	6.349.424	14.573.705
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	3.520.215.000	1.300.000.000
Pay başına kar	0,0018	0,0112

18. 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 kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski.

18.1. 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 bütün kiralama sözleşmeleri ilişkili kuruluşlarla yapılmıştır. Ayrıca Grup'un sahip olduğu nakit Grup'un ortağı olan Ziraat Bankası'nda değerlendirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

18.1. Kredi riski (Devamı)

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	62.261	1.776.691	2.626.831	191.383	11.084.218	392.757.818
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	62.261	1.776.691	2.626.831	191.383	11.084.218	392.757.818
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 2020 tarihi itibarıyla, Grup’un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	2.356.900	2.232.263	582.592	30.497.497	387.457.400
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	2.356.900	2.232.263	582.592	30.497.497	387.457.400
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

18.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Mart 2021

Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	359.942.619	365.683.566	360.486.066	850.500	4.347.000	-
Ticari borçlar	16.031.873	16.031.873	16.031.873	-	-	-
Banka kredileri	339.225.999	343.454.356	343.454.356	-	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	4.238.410	5.751.000	553.500	850.500	4.347.000	-
Diğer borçlar	446.337	446.337	446.337	-	-	-

31 Aralık 2020

Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	262.977.891	275.360.668	71.024.974	204.335.694	-	-
Ticari borçlar	61.483.358	61.483.358	61.483.358	-	-	-
Banka kredileri	201.480.849	213.863.626	9.527.932	204.335.694	-	-
Diğer borçlar	13.684	13.684	13.684	-	-	-

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

18.3. Piyasa riski

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

Faiz oranı riski

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

18.3. Piyasa riski (Devamı)

Faiz oranı riski (Devamı)

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Sabit Faizli	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Finansal varlıklar	2.781.586	24.848.378
- Bankalar mevduatı	2.781.586	24.848.378
Finansal yükümlülükler	214.692.344	201.480.849
- Banka kredileri	210.453.934	201.480.849
- Kiralama işlemlerinden borçlar	4.238.410	-
Değişken Faizli	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Finansal yükümlülükler	128.772.065	-
- Banka kredileri	128.772.065	-

18.4. 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.

19. 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.

Aşağıdaki 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası 16.04.2021 tarihli 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesi www.ziraatgyo.com.tr adresinde ilan edilmiştir.

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.

Yurt içi bireysel yatırımcı ve Ziraat Finans Grubu çalışanları kategorilerinde tahsisatın 2,5 katı, yurt içi kurumsal yatırımcı kategorisinde ise tahsisatın 3,5 katı talep gelirken, taleplerin karşılanma oranı ortalama %38 düzeyinde gerçekleşmiştir.

1.173.405.000 TL nominal halka arz büyüklüğüne karşılık hisse başına 1,60 fiyatla net 1.877.448.000 TL gelir elde edilmiştir.

Ziraat GYO payları 6 Mayıs tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz öncesi ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Halka arz öncesi:

Unvanı	Sınıf	Toplam pay tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	79,71
Toplam		3.520.215.000	100,00

Halka arz sonrası:

Unvanı	Sınıf	Toplam pay tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	59,78
Halka Arz Yatırımcısı	B	1.173.405.000	25,00
Toplam		4.693.620.000	100,00

Halka arz sonrası, Şirket Esas Sözleşmesi'nin sermayeye ilişkin maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	8.117.888	28.301.417
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.828.435.249	4.611.106.118
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	114.976.364	115.371.102
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.626.831	2.232.263
Diğer varlıklar		539.058.976	650.895.790
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.493.215.308	5.407.906.690
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	339.224.076	201.477.442
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	446.337	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.073.769.507	5.068.184.290
Diğer kaynaklar		79.775.388	138.244.958
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.493.215.308	5.407.906.690
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.200.000	23.680.759
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	8.117.888	28.301.417
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	131.494.000	131.494.000
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi 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)	3.044.505	22.219.914

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%88	%86	Asgari %50	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%2	Azami %50	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%2	%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	%7	%4	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D