

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

---

### İÇİNDEKİLER

Sayfa

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-30
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	31-32

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	3,4	1.158.420.963	28.301.417
Ticari alacaklar	5	1.980.188	-
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	1.316.270	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	663.918	-
Diğer alacaklar		101.165	145.338
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		101.165	145.338
Stoklar	10	50.469.597	91.339.193
Peşin ödenmiş giderler	11	2.044.636	1.864.638
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	11	2.044.636	1.864.638
Diğer dönen varlıklar	11	28.635.176	11.057.443
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	28.635.176	11.057.443
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>1.241.651.725</b>	<b>132.708.029</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Diğer alacaklar	3	3.439.476	2.232.263
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	3.439.476	2.232.263
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	116.954.487	115.371.102
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar		142.422.534	139.672.534
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	5.201.383.025	4.519.766.925
Maddi duran varlıklar		6.207.908	612.922
Kullanım hakkı varlıkları	7	3.904.011	-
Maddi olmayan duran varlıklar		9.909	22.109
Peşin ödenmiş giderler	11	414.962.698	385.548.733
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	414.962.698	385.548.733
Ertelenmiş vergi varlığı		-	1.606.221
Diğer duran varlıklar	11	185.586.516	110.365.852
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	185.586.516	110.365.852
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>6.074.870.564</b>	<b>5.275.198.661</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>7.316.522.289</b>	<b>5.407.906.690</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	27.101	201.477.442
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	27.101	201.477.442
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	965.120	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	965.120	-
Ticari borçlar	5	205.465.445	59.505.659
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	66.562	69.579
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	205.398.883	59.436.080
Diğer borçlar	3	312.527	13.684
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	312.527	13.684
Ertelemiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3	17.684.268	28.345.753
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3	12.118.646	24.809.041
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		5.565.622	3.536.712
Kısa vadeli karşılıklar		345.990	10.233.590
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	44.055	99.702
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8	301.935	10.133.888
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	30.050.410	33.975.284
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	30.050.410	33.975.284
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>254.850.861</b>	<b>333.551.412</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	2.711.781	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	2.711.781	-
Ertelemiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3	2.023.263	6.097.993
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3	2.023.263	6.097.993
Uzun vadeli karşılıklar	8	71.846	72.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	71.846	72.995
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>4.806.890</b>	<b>6.170.988</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>259.657.751</b>	<b>339.722.400</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>7.056.864.538</b>	<b>5.068.184.290</b>
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	3.520.215.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		1.335.832.350	658.135.984
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		7.952	3.012
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		7.952	3.012
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		-	(154.845)
- Yabancı para çevrim farkları		-	(154.845)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		889.985.139	5.566.910
Geçmiş yıllar karları		-	505.427.487
Net dönem karı		137.419.097	378.990.742
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>7.316.522.289</b>	<b>5.407.906.690</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Sırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2021	Sırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2020	Sırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2021	Sırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2020
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	14	137.455.369	82.292.732	62.753.299	59.128.468
Satışların maliyeti	14	(76.998.493)	(41.287.871)	(44.185.578)	(40.713.149)
<b>Brüt kar</b>		<b>60.456.876</b>	<b>41.004.861</b>	<b>18.567.721</b>	<b>18.415.319</b>
Genel yönetim giderleri	15	(23.474.339)	(7.372.177)	(10.384.432)	(2.165.248)
Pazarlama giderleri	15	(4.993.414)	(129.713)	(3.017.100)	(92.850)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		13.013.568	8.127.902	5.833.369	8.122.061
Esas faaliyetlerden diğer giderler		(193.330)	-	(193.330)	-
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>44.809.361</b>	<b>41.630.873</b>	<b>10.806.228</b>	<b>24.279.282</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar		1.583.385	(2.935.606)	-	-
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>46.392.746</b>	<b>38.695.267</b>	<b>10.806.228</b>	<b>24.279.282</b>
Finansman gelirleri	16	96.744.540	22.633.192	55.802.587	898.162
Finansman giderleri (-)	16	(4.406.234)	(2.924.549)	(335.835)	(19.208)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>138.731.052</b>	<b>58.403.910</b>	<b>66.272.980</b>	<b>25.158.236</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri		(1.311.955)	(275.719)	(401.245)	(275.719)
- Dönem vergi (gideri) geliri		-	-	-	-
- Ertelemiş vergi (gideri) geliri		(1.311.955)	(275.719)	(401.245)	(275.719)
<b>Dönem karı</b>		<b>137.419.097</b>	<b>58.128.191</b>	<b>65.871.735</b>	<b>24.882.517</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>17</b>	<b>0,0331</b>	<b>0,0293</b>	<b>0,0148</b>	<b>0,0071</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>4.940</b>	<b>21.043</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		4.940	21.043	-	-
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>		<b>154.845</b>	<b>30.278</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Yabancı para çevrim farkları		154.845	30.278	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>159.785</b>	<b>51.321</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>137.578.882</b>	<b>58.179.512</b>	<b>65.871.735</b>	<b>24.882.517</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2020</b>		<b>1.300.000.000</b>	-	-	<b>869.288</b>	<b>(18.031)</b>	<b>(105.789)</b>	<b>4.403.076</b>	<b>379.083.646</b>	<b>126.638.387</b>	<b>1.810.870.577</b>
Sermaye avansı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.163.834	125.474.553	(126.638.387)	-
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları		-	-	666.064.500	-	-	-	-	-	-	666.064.500
Diğer değişiklikler nedeniyle artış / (azalış)		-	-	(7.928.516)	-	-	-	-	-	-	(7.928.516)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(869.288)	21.043	30.278	-	869.288	58.128.191	58.179.512
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	58.128.191	58.128.191
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(869.288)	21.043	30.278	-	869.288	-	51.321
Sermaye artırımını		2.220.215.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.220.215.000
<b>30 Eylül 2020</b>		<b>3.520.215.000</b>	-	<b>658.135.984</b>	-	<b>3.012</b>	<b>(75.511)</b>	<b>5.566.910</b>	<b>505.427.487</b>	<b>58.128.191</b>	<b>4.747.401.073</b>
<b>1 Ocak 2021</b>		<b>3.520.215.000</b>	-	<b>658.135.984</b>	-	<b>3.012</b>	<b>(154.845)</b>	<b>5.566.910</b>	<b>505.427.487</b>	<b>378.990.742</b>	<b>5.068.184.290</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	884.418.229	(505.427.487)	(378.990.742)	-
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları		-	-	677.696.366	-	-	-	-	-	-	677.696.366
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	4.940	154.845	-	-	137.419.097	137.578.882
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	137.419.097	137.419.097
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	4.940	154.845	-	-	-	159.785
Sermaye artırımını		1.173.405.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.173.405.000
<b>30 Eylül 2021</b>		<b>4.693.620.000</b>	-	<b>1.335.832.350</b>	-	<b>7.952</b>	-	<b>889.985.139</b>	-	<b>137.419.097</b>	<b>7.056.864.538</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2020
<b>A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>164.829.054</b>	<b>(242.664.628)</b>
Dönem karı	137.419.097	58.128.191
<b>Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>(101.464.520)</b>	<b>1.886.583</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	671.134	100.588
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(10.110.372)	53.021
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	23.516	53.021
-Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(10.133.888)	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16 (91.753.852)	304.580
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16 (95.860.621)	(2.225.209)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16 4.106.769	2.529.789
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	12 (1.583.385)	2.935.606
- İş ortaklıklarının dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	12 (1.583.385)	2.935.606
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	1.311.955	275.719
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	(1.782.931)
- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	(1.782.931)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>43.483.870</b>	<b>(304.790.012)</b>
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(1.980.188)	(2.757.130)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	(1.316.270)	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	(663.918)	(2.757.130)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(1.163.040)	(1.988.008)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	(1.207.213)	(2.023.263)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	44.173	35.255
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	40.869.596	(127.838.573)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	(29.593.963)	48.404.262
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	145.959.786	(15.332.747)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	(3.017)	95.329
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	145.962.803	(15.428.076)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	-	-
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	298.843	-
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	298.843	-
Ertelemiş gelirlerdeki (azalış) artış(müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)	(14.736.215)	(15.608.693)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(96.170.949)	(189.669.123)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	(92.472.638)	(35.359.473)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	(3.698.311)	(154.309.650)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>79.438.447</b>	<b>(244.775.238)</b>
Alınan faiz	85.390.607	2.110.610
<b>B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(674.271.010)</b>	<b>(295.674.346)</b>
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	(2.750.000)	(143.422.534)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	5.706.339
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(45.751)	(56.828)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	26.126.656
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(671.475.259)	(184.027.979)
<b>C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>1.629.091.488</b>	<b>441.540.291</b>
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	1.851.101.366	-
Sermaye avanslarından nakit girişleri	-	992.071.484
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	201.250.000	63.596
- Kredilerden nakit girişleri	9 201.250.000	-
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri	-	63.596
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(402.119.752)	(548.065.000)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9 (401.250.000)	(548.065.000)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları	(869.752)	-
Ödenen faiz	(21.140.126)	(2.529.789)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)</b>	<b>1.119.649.532</b>	<b>(96.798.683)</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	30.278
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>1.119.649.532</b>	<b>(96.768.405)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>28.174.877</b>	<b>126.531.097</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4 1.147.824.409</b>	<b>29.762.692</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in merkez adresi, Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok No: 4 Kat: 4-6 Kadıköy / İstanbul’dur. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in çalışan sayısı 26 kişidir. (31 Aralık 2020: 18 kişi). Şirket’in Nisan 2018’de Frankfurt şubesi açılmıştır. Şubenin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main’dır.

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

#### Bağlı Ortaklık

Şirket, 30 Eylül 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.

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

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



# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### İş Ortaklıkları

30 Eylül 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

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

#### Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi

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

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

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki 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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

###### 2.1.2. Uygunluk beyanı

İlişikteki 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.

Ara dönem 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.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 21 Ekim 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

###### 2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

###### 2.1.4. İşletmenin sürekliliği

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

###### 2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

###### a. 30 Eylül 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 etkinliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

###### b. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

- **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.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- **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.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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*

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

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

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

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

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

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

Şirket, ilgili standardın istisna hükümleri doğrultusunda, 1 yıldan kısa vadeli kiralamalar için standart hükümlerini uygulamamaktadır. Şirket, bu kiralamalara 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, taksitde ait 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.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Muhasebe tahminleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 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.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

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

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 30 Eylül 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarında yer alan stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini kontrol etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

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

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	1.156.023.014	22.137.942
- Vadesiz mevduat	835.605	81.972
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	1.287.844	3.700.744
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	-	2.380.759
- Vadesiz mevduat	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.158.146.463</b>	<b>28.301.417</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	5.588	-
Ziraat Bank International A.G.	1.310.682	-
<b>Toplam</b>	<b>1.316.270</b>	<b>-</b>

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b>		
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	3.439.476	2.232.263
<b>Toplam</b>	<b>3.439.476</b>	<b>2.232.263</b>

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Ziraat Teknoloji A.Ş.	61.950	69.579
Central Oto Kiralama A.Ş.	4.612	-
<b>Toplam</b>	<b>66.562</b>	<b>69.579</b>

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b>		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	312.527	13.684
<b>Toplam</b>	<b>312.527</b>	<b>13.684</b>

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Ertelenmiş gelirler</b>		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	10.095.383	28.883.771
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	2.023.263	2.023.263
<b>Toplam</b>	<b>12.118.646</b>	<b>30.907.034</b>

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (Not 9)	27.101	201.477.442
<b>Toplam</b>	<b>27.101</b>	<b>201.477.442</b>



## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### 3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

###### 3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Eylül 2021		
	Kira gelirleri	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	35.011.491	95.508.872	130.520.363
Ziraat Bank International AG	4.199.472	-	4.199.472
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	3.045.107	351.749	3.396.856
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	632.304	-	632.304
Ziraat G.S.Y.O.	332.551	-	332.551
<b>Toplam</b>	<b>43.220.925</b>	<b>95.860.621</b>	<b>139.081.546</b>

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Eylül 2020		
	Kira gelirleri	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	29.085.481	2.225.209	31.310.690
Ziraat Bank International AG	3.264.797	-	3.264.797
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.030.984	-	1.030.984
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	626.598	-	626.598
Ziraat G.S.Y.O.	269.900	-	269.900
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	2.100	-	2.100
<b>Toplam</b>	<b>34.279.860</b>	<b>2.225.209</b>	<b>36.505.069</b>

###### 3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Eylül 2021			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme Giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	19.700.317	2.129.631	-	24.266.595
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	473.705	473.705
<b>Toplam</b>	<b>19.700.317</b>	<b>2.129.631</b>	<b>473.705</b>	<b>24.740.300</b>

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Eylül 2020			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme Giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	10.613.376	1.384.639	-	15.716.038
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	401.760	401.760
<b>Toplam</b>	<b>10.613.376</b>	<b>1.384.639</b>	<b>401.760</b>	<b>16.117.798</b>

(\*) 1 Ocak - 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, faiz giderlerinin 15.593.548 TL'lik (30 Eylül 2020: 11.310.821 TL) kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

##### 3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.573.690 TL'dir (30 Eylül 2020: 1.241.407 TL).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Bankalar</b>	<b>1.158.146.463</b>	<b>28.301.417</b>
- Vadesiz mevduatlar	2.123.449	3.782.716
- Vadeli mevduatlar	1.156.023.014	24.518.701
<b>Diğer hazır değerler</b>	<b>274.500</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>1.158.420.963</b>	<b>28.301.417</b>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	(10.596.554)	(126.540)
<b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b>	<b>1.147.824.409</b>	<b>28.174.877</b>

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2021
TL	25 Ekim 2021	18,50	297.525.924
TL	18 Ekim 2021	18,50	282.401.695
TL	5 Ekim 2021	18,50	280.984.219
TL	11 Ekim 2021	18,50	273.684.716
TL	1 Ekim 2021	17,00	21.426.460

**Toplam** **1.156.023.014**

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

**Toplam** **24.518.701**

#### 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

##### Ticari alacaklar

<i>Kısa vadeli ticari alacaklar</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1.316.270	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	663.918	-
<b>Toplam</b>	<b>1.980.188</b>	<b>-</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### Ticari borçlar

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

<i>Kısa vadeli ticari borçlar</i>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Satıcılar (*)	205.398.883	59.436.080
İlişkili taraflara ticari borçlar	66.562	69.579
<b>Toplam</b>	<b>205.465.445</b>	<b>59.505.659</b>

(\*) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında gelen hakediş tahakkuklarından oluşturmaktadır.

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.556.821.862	2.641.456.925
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.644.561.163	1.878.310.000
<b>Toplam</b>	<b>5.201.383.025</b>	<b>4.519.766.925</b>

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>30 Eylül 2020</b>
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>2.641.456.925</b>	<b>572.780.447</b>
Cari dönemdeki girişler	5.242.164	1.777.498.980
Transferler (*)	(89.877.227)	-
<b>Dönem sonu - 30 Eylül</b>	<b>2.556.821.862</b>	<b>2.350.279.427</b>

(\*) Kadıköy-Rıhtım Binası'nın 4 ve 6. Katlarını, Şirket'in Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlaması sebebiyle, söz konusu katların maddi duran varlık olarak sınıflanmış olan makul değeri ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan Tarihi Karaköy Binası Projesi ile Burhaniye/İstanbul Projesi makul değerler toplamını içermektedir.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>1.878.310.000</b>	<b>1.312.617.998</b>
Cari dönemdeki girişler (*)	701.146.163	266.681.843
Cari dönemdeki çıkışlar	(19.164.675)	-
Transferler (**)	84.269.675	-
<b>Dönem sonu - 30 Eylül</b>	<b>2.644.561.163</b>	<b>1.579.299.841</b>

(\*) 30 Eylül 2021 itibarıyla yapılmakta olan yatırımlara cari dönemde yapılan girişlerin 685.552.615 TL’lik kısmı devam eden projelere yapılan harcamalardan, 15.593.548 TL’lik kısmı ise finansman maliyeti aktifleştirme tutarından oluşmaktadır.

(\*\*) Yapılmakta olan yatırımlar olarak sınıflanan Tarihi Karaköy Binası Projesi ile Burhaniye/İstanbul Projesi makul 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. Kurulmuşta 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 finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Finansal varlıklar	30 Eylül 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.201.383.025	-	1.631.159.829	3.570.223.196
Finansal varlıklar	31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.519.766.925	-	1.720.443.675	2.799.323.250

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 733.646.370 TL'dir (31 Aralık 2020: 494.027.344 TL).

#### Faaliyet kiralalamaları

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket*

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	42.294.552	41.778.087
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	216.828.545	249.383.845
<b>Toplam</b>	<b>259.123.097</b>	<b>291.161.932</b>

#### 7. KULLANIM HAKKI VARLIĞI

Şirket'in, 1 Ocak - 30 Eylül 2021 hesap döneminde, kullanım hakkı varlığı hareket tablosu aşağıdaki gibi olup 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap döneminde kullanım hakkı varlığı bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2021	İlaveler	30 Eylül 2021
<b>Maliyet</b>			
Binalar	-	4.504.628	4.504.628
	-	<b>4.504.628</b>	<b>4.504.628</b>
<b>İtfa Payı (-)</b>			
Binalar	-	(600.617)	(600.617)
	-	<b>(600.617)</b>	<b>(600.617)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	-		<b>3.904.011</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### *Karşılıklar*

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket’in karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılıkları	-	10.133.888
Diğer karşılıklar	301.935	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	115.901	172.697
<b>Toplam</b>	<b>417.836</b>	<b>10.306.585</b>

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmamış izin karşılığı	44.055	99.702
Kıdem tazminatı karşılığı	71.846	72.995
<b>Toplam</b>	<b>115.901</b>	<b>172.697</b>

##### *Alınan teminatlar*

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	588.779.265	480.222.218
<b>Toplam</b>	<b>588.779.265</b>	<b>480.222.218</b>

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

##### *Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)*

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Verilen teminatlar</b>		
Verilen teminat mektupları	148.366	134.944
<b>Toplam</b>	<b>148.366</b>	<b>134.944</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	27.101	201.477.442
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>27.101</b>	<b>201.477.442</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>		
Kiralama işlemlerinden borçlar (TFRS 16)	965.120	-
<b>Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>965.120</b>	<b>-</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>		
Kiralama işlemlerinden borçlar (TFRS 16)	2.711.781	-
<b>Toplam Uzun vadeli borçlanmalar</b>	<b>2.711.781</b>	<b>-</b>

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

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		30 Eylül 2021
	1 Ocak 2021	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	
Kısa vadeli krediler	201.477.442	206.023.647	(406.065.672)	-	(1.408.316)	27.101
<b>Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler</b>	<b>201.477.442</b>	<b>206.023.647</b>	<b>(406.065.672)</b>	<b>-</b>	<b>(1.408.316)</b>	<b>27.101</b>
	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		30 Eylül 2020
	1 Ocak 2020	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	
Kısa vadeli krediler	548.088.204	322.569	(548.323.973)	-	(11.602)	75.198
<b>Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler</b>	<b>548.088.204</b>	<b>322.569</b>	<b>(548.323.973)</b>	<b>-</b>	<b>(11.602)</b>	<b>75.198</b>

30 Eylül 2021 tarihindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibi olup, 30 Eylül 2020 tarihinde kiralama işlemlerinden borç bulunmamaktadır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	-
Dönem içi girişler	4.504.628
Dönem içi ödemeler	(1.205.973)
Faiz giderleri	378.246
<b>Dönem sonu bakiyesi, 30 Eylül</b>	<b>3.676.901</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. STOKLAR

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Pırlanta Sitesi / İstanbul	42.580.000	48.243.865
Rota Mavi Sitesi / İstanbul	1.790.179	43.095.328
Burhaniye / İstanbul	5.071.485	-
Yenimahalle / Ankara	1.027.933	-
<b>Toplam</b>	<b>50.469.597</b>	<b>91.339.193</b>

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla; Pırlanta Sitesi'nde 9 adet dükkan, Rota Mavi Sitesi'nde 1 adet konut ile 5 adet dükkan, Burhaniye / İstanbul'da 4 adet konut ve Yenimahalle / Ankara'da ise 1 adet kreş stoğu bulunmaktadır.

#### 11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

<i>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler	2.044.636	1.766.239
Diğer	-	98.399
<b>Toplam</b>	<b>2.044.636</b>	<b>1.864.638</b>

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar	405.035.892	380.959.167
- Nida Park Kayaşehir Projesi	239.470.663	239.470.663
- Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi	71.041.518	57.409.842
- İstanbul Finans Merkezi Projesi	61.574.052	75.644.175
- Diğer	32.949.659	8.434.487
Peşin ödenmiş giderler	9.926.806	4.589.566
<b>Toplam</b>	<b>414.962.698</b>	<b>385.548.733</b>

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli KDV Alacakları	23.358.673	10.419.039
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	4.321.252	510.891
Diğer	955.251	127.513
<b>Toplam</b>	<b>28.635.176</b>	<b>11.057.443</b>

<i>Diğer duran varlıklar</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli KDV Alacakları	185.586.516	110.365.852
<b>Toplam</b>	<b>185.586.516</b>	<b>110.365.852</b>



## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	18.236.379	24.176.501
Ödenecek vergi ve fonlar	11.677.165	9.798.783
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	136.866	-
<b>Toplam</b>	<b>30.050.410</b>	<b>33.975.284</b>

#### 12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Konkur İnşaat (*)	50	116.954.487	115.371.102

(\*) Şirket, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin paylarının %50'sine tekabül eden 160.000 adet hissesinin tamamını 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 nakit olarak ödenmiştir.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Dönem başı - 1 Ocak	115.371.102	109.060.982
Kar veya zararından paylar	1.583.385	3.064.394
<b>Dönem sonu – 30 Eylül</b>	<b>116.954.487</b>	<b>112.125.376</b>

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	107.367	106.767
Duran varlıklar	297.218.519	275.000.000
Kısa vadeli borçlar	(12.280.112)	(4.320.323)
Uzun vadeli borçlar	(51.136.800)	(52.664.480)
<b>Toplam</b>	<b>233.908.974</b>	<b>218.121.964</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 13. ÖZKAYNAKLAR

##### Ödenmiş sermaye

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

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

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

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.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Konut satış gelirleri	81.210.015	40.415.332	44.581.341	40.415.332
Yurtiçi kira gelirleri	50.477.564	38.151.609	15.613.251	17.326.990
Yurtdışı kira gelirleri	4.838.058	3.725.791	1.628.975	1.386.146
Hizmet gelirleri	929.732	-	929.732	-
<b>Toplam hasılat</b>	<b>137.455.369</b>	<b>82.292.732</b>	<b>62.753.299</b>	<b>59.128.468</b>

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, hasılat tutarının 43.534.184 TL'si (30 Eylül 2020: 34.279.860 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Satılan konut maliyeti	69.943.275	40.353.989	38.958.425	40.353.989
Satılan dükkan maliyeti	1.133.189	-	1.133.189	-
Bakım ve onarım giderleri	4.728.129	504.518	2.953.476	211.055
Sigorta giderleri	101.816	190.994	48.404	146.047
Diğer	1.092.084	238.370	1.092.084	2.058
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>76.998.493</b>	<b>41.287.871</b>	<b>44.185.578</b>	<b>40.713.149</b>

#### 15. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Vergi, resim ve harç giderleri	8.501.136	1.085.906	2.823.978	124.793
Personel ücret ve giderleri	4.566.278	3.789.812	1.443.205	1.146.108
Danışmanlık giderleri	5.257.985	654.567	3.380.000	141.360
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	490.285	368.347	48.805	204.914
İşletme giderleri	1.301.420	513.158	480.830	155.138
Amortisman ve itfa payı giderleri	671.134	100.588	246.268	35.873
Bilgi teknolojileri giderleri	716.672	458.876	299.406	178.624
Diğer giderler	1.969.429	400.924	1.661.940	178.439
<b>Toplam</b>	<b>23.474.339</b>	<b>7.372.177</b>	<b>10.384.432</b>	<b>2.165.248</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	4.993.043	55.713	3.017.100	18.850
Diğer giderler	371	74.000	-	74.000
<b>Toplam</b>	<b>4.993.414</b>	<b>129.713</b>	<b>3.017.100</b>	<b>92.850</b>

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

#### 16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Faiz gelirleri	95.860.621	2.225.209	55.685.470	596.569
Kambiyo gelirleri (*)	883.919	20.407.983	117.117	301.593
<b>Toplam</b>	<b>96.744.540</b>	<b>22.633.192</b>	<b>55.802.587</b>	<b>898.162</b>

(\*) 1 Ocak - 30 Eylül 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.

Şirket'in 1 Ocak - 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Faiz giderleri	4.106.769	2.529.789	133.473	264
Kambiyo giderleri	299.465	394.760	202.362	18.944
<b>Toplam</b>	<b>4.406.234</b>	<b>2.924.549</b>	<b>335.835</b>	<b>19.208</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 17. 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 - 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	137.419.097	58.128.191	65.871.735	24.882.517
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.152.048.462	1.980.649.854	4.462.786.230	3.520.215.000
<b>Pay başına kar/(zarar) (TL)</b>	<b>0,0331</b>	<b>0,0293</b>	<b>0,0148</b>	<b>0,0071</b>

#### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

##### 18.1. Kredi riski

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

##### 30 Eylül 2021

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>1.316.270</b>	<b>663.918</b>	<b>3.439.476</b>	<b>101.165</b>	<b>1.158.420.963</b>	<b>417.007.334</b>
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.316.270	663.918	3.439.476	101.165	1.158.420.963	417.007.334
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

##### 31 Aralık 2020

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

##### 30 Eylül 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)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>209.481.974</b>	<b>210.719.073</b>	<b>206.088.573</b>	<b>850.500</b>	<b>3.780.000</b>	<b>-</b>
Ticari borçlar	205.465.445	205.465.445	205.465.445	-	-	-
Banka kredileri	27.101	27.101	27.101	-	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.676.901	4.914.000	283.500	850.500	3.780.000	-
Diğer borçlar	312.527	312.527	312.527	-	-	-

##### 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)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>260.996.785</b>	<b>273.379.562</b>	<b>69.043.868</b>	<b>204.335.694</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ticari borçlar	59.505.659	59.505.659	59.505.659	-	-	-
Banka kredileri	201.477.442	213.860.219	9.524.525	204.335.694	-	-
Diğer borçlar	13.684	13.684	13.684	-	-	-

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in 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 Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

##### *Faiz oranı riski*

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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)

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

Sabit Faizli	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Finansal varlıklar</b>	<b>1.156.023.014</b>	<b>24.518.701</b>
- Bankalar mevduatı	1.156.023.014	24.518.701
<b>Finansal yükümlülükler</b>	<b>3.704.002</b>	<b>201.477.442</b>
- Kısa vadeli borçlanmalar	27.101	201.477.442
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	965.120	-
- Uzun vadeli borçlanmalar	2.711.781	-

##### 18.4. Sermaye yönetimi

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

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

#### 19. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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.

#### 20. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi, Cumhuriyet Meydanı adresinde yer alan, tapunun 246 ada, 9 parselinde kayıtlı, 835,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa nitelikli gayrimenkul, proje geliştirmek üzere 12 Ekim 2021 tarihinde satın alınmıştır.



## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

#### EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.158.420.963	28.301.417
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.439.698.320	4.772.821.295
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	259.377.021	255.043.636
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.439.476	2.232.263
Diğer varlıklar		455.586.509	349.508.079
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>7.316.522.289</b>	<b>5.407.906.690</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	27.101	201.477.442
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.676.901	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	312.527	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	7.056.864.538	5.068.184.290
Diğer kaynaklar		255.641.222	138.244.958
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>7.316.522.289</b>	<b>5.407.906.690</b>
Diğer finansal bilgiler (*)	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.156.023.014	23.680.759
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.158.415.595	28.301.417
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	131.494.000	131.494.000
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b> İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	18.389.874	22.219.914

(\*) Halka arz sonrasında toplanan fonlardan sağlanan ve 30 Eylül 2021 tarihinde bilançoda gerçeğe uygun değeri ile sunulan nakit ve nakit benzerleri, Şirket'in gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılacaktır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 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	30 Eylül 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)	%90	%89	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%4	%5	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%2	%2	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%4	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D

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

.....