

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

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 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-42
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	43-44

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	33.702.010	600.521.776
Ticari alacaklar	5	204.971	576.412
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	204.971	576.412
Diğer alacaklar	5	321.305	787
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,5	321.305	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	-	787
Stoklar	10	23.550.000	45.734.301
Peşin ödenmiş giderler	11	7.774.681	4.857.947
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	7.774.681	4.857.947
Diğer dönen varlıklar	11	27.046.076	25.107.418
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer dönen varlıklar</i>	11	27.046.076	25.107.418
Toplam dönen varlıklar		92.599.043	676.798.641
Duran varlıklar			
Ticari alacaklar	5	1.136.949	648.227
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	1.136.949	648.227
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12	119.621.524	119.621.524
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	12	142.422.534	142.422.534
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	8.524.242.971	6.873.348.231
Maddi duran varlıklar	7	6.964.684	6.749.948
Kullanım hakkı varlıkları	7	3.655.693	3.678.780
Maddi olmayan duran varlıklar		352.258	141.762
Peşin ödenmiş giderler	11	112.685.713	399.449.237
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	112.685.713	399.449.237
Diğer duran varlıklar	11	409.878.129	279.388.582
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	409.878.129	279.388.582
Toplam duran varlıklar		9.320.960.455	7.825.448.825
TOPLAM VARLIKLAR		9.413.559.498	8.502.247.466

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	80.728	37.153
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	80.728	37.153
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	125.318.609	930.970
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	124.265.083	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	1.053.526	930.970
Ticari borçlar	5	404.799.748	210.570.078
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	152.102	72.600
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	404.647.646	210.497.478
Diğer borçlar	5	1.632.358	1.219.605
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	645.938	35.901
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	986.420	1.183.704
Ertelenmiş gelirler	5	1.917.001	7.396.695
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,5	-	3.986.320
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	1.917.001	3.410.375
Kısa vadeli karşılıklar	8	78.181	49.141
- Çahşanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	78.181	49.141
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	41.035.909	40.761.186
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	41.035.909	40.761.186
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		574.862.534	260.964.828
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	365.539.321	2.590.400
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	362.891.327	-
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	2.647.994	2.590.400
Diğer borçlar	5	394.568	1.183.704
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	394.568	1.183.704
Ertelenmiş gelirler	5	599.803	1.621.291
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	599.803	1.621.291
Uzun vadeli karşılıklar	8	165.263	87.597
- Çahşanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	165.263	87.597
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		366.698.955	5.482.992
Toplam yükümlülükler		941.561.489	266.447.820
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	4.693.620.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	13	1.336.152.784	1.335.832.350
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	13	512.678	569.473
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		556.850	556.850
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(44.172)	12.623
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.190.891.081	889.985.139
Net dönem karı		250.821.466	1.315.792.684
Toplam özkaynaklar		8.471.998.009	8.235.799.646
TOPLAM KAYNAKLAR		9.413.559.498	8.502.247.466

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Kar veya zarar kısmı	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2021
Hasılat	14	564.847.391	137.455.369	330.304.997	62.753.299
Satışların maliyeti (-)	14	(356.594.574)	(78.483.644)	(242.110.891)	(44.695.995)
Brüt kar		208.252.817	58.971.725	88.194.106	18.057.304
Genel yönetim giderleri (-)	15	(32.021.109)	(21.989.188)	(11.291.613)	(9.874.015)
Pazarlama giderleri (-)	15	(156.605)	(4.993.414)	(68.750)	(3.017.100)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	3.434.999	13.013.568	287.676	5.833.369
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(4.070.150)	(193.330)	(1.424.442)	(193.330)
Esas faaliyet karı		175.439.952	44.809.361	75.696.977	10.806.228
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	17	4.657.255	-	4.657.255	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından (zararlarından) paylar		-	1.583.385	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		180.097.207	46.392.746	80.354.232	10.806.228
Finansman gelirleri	18	73.073.308	96.744.540	13.223.892	55.802.587
Finansman giderleri (-)	18	(2.349.049)	(4.406.234)	(1.769.409)	(335.835)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		250.821.466	138.731.052	91.808.715	66.272.980
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)		-	(1.311.955)	-	(401.245)
- Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)		-	(1.311.955)	-	(401.245)
Dönem karı		250.821.466	137.419.097	91.808.715	65.871.735
Pay başına kazanç	19	0,0534	0,0331	0,0196	0,0148
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(56.795)	4.940	-	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(56.795)	4.940	-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	154.845	-	-
- Yabancı para çevrim farkları		-	154.845	-	-
Diğer kapsamlı gelir		(56.795)	159.785	-	-
Toplam kapsamlı gelir		250.764.671	137.578.882	91.808.715	65.871.735

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

Dipnot	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri /iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karları		
			Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Geçmiş yıllar karları		Net dönem karı	Özkaynaklar	
1 Ocak 2021	3.520.215.000	658.135.984	-	3.012	(154.845)	5.566.910	505.427.487	378.990.742	5.068.184.290	
Transferler	-	-	-	-	-	884.418.229	(505.427.487)	(378.990.742)	-	
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	
30 Eylül 2021	4.693.620.000	1.335.832.350	-	7.952	-	889.985.139	-	137.419.097	7.056.864.538	
1 Ocak 2022	4.693.620.000	1.335.832.350	556.850	12.623	-	889.985.139	-	1.315.792.684	8.235.799.646	
Transferler	-	-	-	-	-	1.300.905.942	14.886.742	(1.315.792.684)	-	
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	-	320.434	-	-	-	-	-	-	320.434	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(56.795)	-	-	-	250.821.466	250.764.671	
Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	250.821.466	250.821.466	
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(56.795)	-	-	-	-	(56.795)	
Kar payları	-	-	-	-	-	-	(14.886.742)	-	(14.886.742)	
30 Eylül 2022	4.693.620.000	1.336.152.784	556.850	(44.172)	-	2.190.891.081	-	250.821.466	8.471.998.009	

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2021
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		579.050.855	164.829.054
Dönem karı		250.821.466	137.419.097
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(68.435.183)	(101.464.520)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		907.684	671.134
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(455.000)	-
-Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(455.000)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		49.911	(10.110.372)
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		49.911	23.516
-Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(10.133.888)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	(26.503.858)	(91.753.852)
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(26.922.109)	(95.860.621)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	418.251	4.106.769
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(42.433.920)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	(1.583.385)
- İş ortaklıklarının dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	(1.583.385)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		-	1.311.955
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		366.403.325	43.483.870
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(117.281)	(1.980.188)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(488.722)	(1.316.270)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		371.441	(663.918)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(320.518)	(1.163.040)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(321.305)	(1.207.213)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		787	44.173
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		22.639.301	40.869.596
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		283.846.790	(29.593.963)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		194.229.670	145.959.786
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		79.502	(3.017)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		194.150.168	145.962.803
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(376.383)	298.843
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		610.037	298.843
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(986.420)	-
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) (azalış) artış		(6.501.182)	(14.736.215)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(126.997.072)	(96.170.949)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(127.271.795)	(92.472.638)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		274.723	(3.698.311)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		548.789.608	79.438.447
Alman faiz		30.261.247	85.390.607
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.603.162.880)	(674.271.010)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		-	(2.750.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(526.725)	(45.751)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		86.741.893	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.689.378.048)	(671.475.259)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		460.631.397	1.629.091.488
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		320.434	1.851.101.366
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	482.043.575	201.250.000
- Kredilerden nakit girişleri		482.000.000	201.250.000
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		43.575	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	-	(402.119.752)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(401.250.000)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		-	(869.752)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(1.021.205)	-
Ödenen temettüleri		(14.886.742)	-
Ödenen faiz		(5.824.665)	(21.140.126)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(563.480.628)	1.119.649.532
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(563.480.628)	1.119.649.532
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	597.182.638	28.174.877
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	33.702.010	1.147.824.409

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket 1 Kasım 2016 tarihinde tescil edilmek suretiyle kurulmuştur. Şirket’in kuruluş sermayesi 1 TL itibarıyla 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 gerçekleştirilmiştir. 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 2022 tarihi itibarıyla, Şirket’in çalışan sayısı 28 kişidir (31 Aralık 2021: 25 kişi). Şirket’in Nisan 2018’de açılmış olan Frankfurt Şubesinin 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 gerçekleştirilmiştir. SPK tarafından “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25’ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK’ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket halka arz işlemini tamamlamış olup, payları 6 Mayıs 2021 tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul’da Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır.

Bağlı Ortaklık

Şirket, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında tam konsolide edilen Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ve TOO Ziraat GYO Kazakistan şirketlerinin %100’üne (31 Aralık 2021: %100) sahiptir. TOO Ziraat GYO Kazakistan, gayrimenkul projeleri geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerini yapmak üzere, 24 Ocak 2022 tarihinde Kazakistan’da limited şirket olarak kurulmuştur.

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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İş Ortaklıkları

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiş olan iş ortaklığının faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

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

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 ana faaliyet konusu gayrimenkul alıp, satmak ve/veya kendi gayrimenkulünü veya kiralandığı 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.

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

Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.’nin (“Konkur İnşaat”) ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat’ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Şirket, Konkur İnşaat’ın %50 oranındaki hisselerini 31 Ekim 2019 tarihinde 86.000.000 TL bedelle satın almış ve firmanın vergi kaynaklı 3.839.465 TL tutarındaki yükümlülüğünü toplam bedelden mahsup etmiş olup, 76.160.535 TL’lik kısmını 2019 yılında, 6.000.000 TL’lik kısmını ise 2020 yılında nakit olarak ödenmiştir. Konkur İnşaat’ın 30 Nisan 2013 tarihine kadar geçerli alım hakkını düzenleyen ek protokol söz konusudur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2. Uygunluk beyanı

İlişkideki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) 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; KGGK 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 KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru’ya uygun olarak sunulmuştur.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla KGGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmış olup, 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.
- **TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - o **TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - o **TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

a. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

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

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

b. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" 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’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

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

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

2.4.3. Stoklar

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Sonraki maliyetler

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

i) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardında yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9 “Finansal Araçlar” standardında “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket’in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Ticari ve diğer borçlar

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

2.4.8. *Sermaye ve temettüleri*

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

Paylara ilişkin primler

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 18).

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

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.13. İlişkili taraflar

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

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

2.4.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.4.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

Kurumlar vergisi (Devamı)

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

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

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17. Nakit akış tablosu

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

2.4.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

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

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

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

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

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

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar (Devamı)

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

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

2.5 Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Gerçeğe uygun değer, kullanılan 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 seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler,

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 10 - Stoklar

Dipnot 12 - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

2.6 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	23.872.866	599.420.943
- Vadesiz mevduat	9.669.931	5.084
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	159.213	1.095.749
Toplam	33.702.010	600.521.776
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar (Dipnot 5)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.	1.136.949	648.227
Ziraat Bank International A.G.	321.305	-
Toplam	1.458.254	648.227
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ziraat Teknoloji A.Ş.	138.237	62.962
Central Oto Kiralama A.Ş.	13.865	9.638
Toplam	152.102	72.600
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	645.938	35.901
Toplam	645.938	35.901
Ertelenmiş gelirler (Dipnot 5)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	-	3.986.320
Toplam	-	3.986.320
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	487.237.138	37.153
Toplam	487.237.138	37.153

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Şirket’in 1 Ocak - 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2021 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Eylül 2022		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	45.528.076	26.922.109	72.450.185
Ziraat Bank International AG	8.899.564	-	8.899.564
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	3.548.514	-	3.548.514
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	759.217	-	759.217
Ziraat G.S.Y.O.	419.628	-	419.628
Toplam	59.154.999	26.922.109	86.077.108

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %10’unu oluşturmaktadır.

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
Toplam	43.220.925	95.860.621	139.081.546

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %31’ini oluşturmaktadır.

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Şirket’in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Eylül 2022			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	12.899.326	6.071.694	-	18.971.020
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	921.519	921.519
Toplam	12.899.326	6.071.694	921.519	19.892.539

(*) Faiz giderlerinin 10.981.075 TL’lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (Devamı)

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler (Devamı)

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	-	21.829.948
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	473.705	473.705
Toplam	19.700.317	2.129.631	473.705	22.303.653

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

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

3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.835.428 TL'dir (30 Eylül 2021: 1.573.690 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bankalar	33.702.010	600.521.776
- Vadesiz mevduatlar	9.829.144	1.100.833
- Vadeli mevduatlar	23.872.866	599.420.943
Nakit ve nakit benzerleri	33.702.010	600.521.776
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	(3.339.138)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	33.702.010	597.182.638

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 30 Eylül 2022
TL	1 Ekim 2022	13,00	22.591.495
USD	1 Ekim 2022	0,25	1.281.371
Toplam			23.872.866

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

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

Ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	1.136.949	648.227
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	204.971	576.412
Toplam	1.341.920	1.224.639

Ticari borçlar

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

Ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar (*)	404.647.646	210.497.478
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	152.102	72.600
Toplam	404.799.748	210.570.078

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

Diğer alacaklar

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

Diğer alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	787
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	321.305	-
Toplam	321.305	787

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR (Devamı)

Diğer borçlar

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

Diğer borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.380.988	2.367.408
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	645.938	35.901
Toplam	2.026.926	2.403.309

Ertelenmiş gelirler

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

Ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	2.516.804	5.031.666
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Dipnot 3)	-	3.986.320
Toplam	2.516.804	9.017.986

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.173.880.809	3.106.601.231
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.350.362.162	3.766.747.000
Toplam	8.524.242.971	6.873.348.231

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Dönem başı - 1 Ocak	3.106.601.231	2.641.456.925
Cari dönemdeki girişler (*)	109.180.976	5.242.164
Cari dönemdeki çıkışlar (**)	(86.741.893)	-
Transferler (***)	2.406.575	(89.877.227)
Yabancı para çevrim farkı (****)	42.433.920	-
Dönem sonu – 30 Eylül	3.173.880.809	2.556.821.862

- (*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Ziraat Bankası'ndan 49.500.000 TL bedel ile satın alınmış olan Eyüp Sultan/İstanbul Arsası ve 14.500.000 TL bedel ile satın alınmış olan Konak/İzmir Arsası ile 45.180.976 TL tutarındaki diğer harcamalardan oluşmaktadır.
- (**) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, 63.536.030 TL makul değerli Aksaray/İstanbul (Turgut Özal Millet Cad.) ve 20.000.000 TL makul değerli Adakale/Ankara Binalarının satışları ile 3.205.863 TL makul değerli Kahramanmaraş Binası bağımsız bölüm satışlarını içermektedir.
- (***) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Saruhanlı/Manisa Arsası ve Eyüp Sultan/İstanbul Arsası makul değerleri ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Şanlıurfa Otel Binası makul değerinden oluşmaktadır (30 Eylül 2021: Kadıköy-Rıhtım Binası'nın 4 ve 6. Katlarını, Şirket'in Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlamaya 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).
- (****) Frankfurt Ofis Binası defter değerinin dönem sonu Avro kuru ile güncellenmesinden kaynaklı tutardır.

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Dönem başı - 1 Ocak	3.766.747.000	1.878.310.000
Cari dönemdeki girişler (*)	1.586.021.737	701.146.163
Cari dönemdeki çıkışlar	-	(19.164.675)
Transferler (**)	(2.406.575)	84.269.675
Dönem sonu – 30 Eylül	5.350.362.162	2.644.561.163

- (*) 30 Eylül 2022 itibarıyla, devam eden projelere yapılan harcamalar ile 10.975.776 TL tutarındaki finansman maliyeti aktifleştirmesinden oluşmaktadır (30 Eylül 2021: Yatırım amaçlı gayrimenkullere 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).
- (**) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Saruhanlı/Manisa Arsası ve Eyüp Sultan/İstanbul Arsası makul değerleri ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olan Şanlıurfa Otel Binası makul değerinden oluşmaktadır (30 Eylül 2021: Yapılmakta olan yatırımlar olarak sınıflanan Tarihi Karaköy Binası Projesi ile Burhaniye/İstanbul Projesi makul değerler toplamını içermektedir).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

Finansal varlıklar	30 Eylül 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.524.242.971	-	1.890.195.646	6.634.047.325
Finansal varlıklar	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.873.348.231	-	1.845.675.728	5.027.672.503

Şirket'in 2. seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, piyasa koşullarında gözlemlenebilir verilere dayanan ve pazar yaklaşımı ile gerçeğe uygun değerine ulaşılabilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Şirket'in 3. seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, değerlendirme yöntemleri içerisinde tahmin ve varsayım içeren gayrimenkullerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 886.800.084 TL'dir (31 Aralık 2021: 836.723.852 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	110.776.088	77.522.694
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	365.293.668	271.995.896
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	167.496.613	100.389.982
Toplam	643.566.369	449.908.572

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR VE KULLANIM HAKKI VARLIĞI

7.1. Maddi duran varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Hizmet binaları	6.164.402	6.164.402
Demirbaşlar	1.082.231	803.224
Birikmiş amortismanlar (-)	(281.949)	(217.678)
Toplam	6.964.684	6.749.948

7.2. Kullanım hakkı varlıkları

Şirket'in kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Maliyet	5.287.757	4.504.628
Binalar	5.287.757	4.504.628
İtfa Payı (-)	(1.632.064)	(825.848)
Binalar	(1.632.064)	(825.848)
Net Defter Değeri	3.655.693	3.678.780

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket’in karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	243.444	136.738
Toplam	243.444	136.738

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	165.263	87.597
Kullanılmamış izin karşılığı	78.181	49.141
Toplam	243.444	136.738

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminat, rehin ve ipotekler	1.147.065.878	928.988.069
Toplam	1.147.065.878	928.988.069

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

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in vermiş olduğu teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	80.728	37.153
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	80.728	37.153
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	124.265.083	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.053.526	930.970
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	125.318.609	930.970
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	362.891.327	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.647.994	2.590.400
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	365.539.321	2.590.400
Toplam finansal borçlanmalar	490.938.658	3.558.523

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

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2022	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	30 Eylül 2022
Banka kredileri	37.153	482.043.575	-	-	5.156.410	487.237.138
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	37.153	482.043.575	-	-	5.156.410	487.237.138

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2021	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Faiz tahakkuku değişimi	30 Eylül 2021
Banka kredileri	201.477.442	206.023.647	(406.065.672)	-	(1.408.316)	27.101
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	201.477.442	206.023.647	(406.065.672)	-	(1.408.316)	27.101

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	3.521.370	-
Dönem içi girişler	1.201.355	4.504.628
Dönem içi ödemeler	(1.945.672)	(1.205.973)
Faiz giderleri	924.467	378.246
Dönem sonu bakiyesi	3.701.520	3.676.901

10. STOKLAR

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Pırlanta Sitesi / İstanbul	23.550.000	43.245.000
Burhaniye / İstanbul	-	2.489.301
Toplam	23.550.000	45.734.301

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in Pırlanta Sitesi'nde 4 adet dükkanı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Şirket'in Pırlanta Sitesi'nde 9 adet dükkan ve Burhaniye / İstanbul'da ise satış vaadi sözleşmesi ile stoklarına aldığı 2 adet konut bulunmaktadır).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş giderler	7.774.681	4.854.866
Diğer	-	3.081
Toplam	7.774.681	4.857.947
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	110.087.322	391.596.457
- Nida Park Kayaşehir Projesi (*)	-	239.470.663
- Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi (**)	74.361.150	71.041.518
- İstanbul Finans Merkezi Projesi	24.227.957	51.283.674
- Diğer	11.498.215	29.800.602
Diğer peşin ödenmiş giderler	2.598.391	7.852.780
Toplam	112.685.713	399.449.237

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

(**) 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli KDV alacakları	25.448.505	18.526.749
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.576.986	6.510.920
Diğer	20.585	69.749
Toplam	27.046.076	25.107.418
Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli KDV alacakları	409.878.129	279.388.582
Toplam	409.878.129	279.388.582
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	22.692.337	28.134.053
Ödenecek vergi ve fonlar	18.155.196	12.281.486
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	188.376	345.647
Toplam	41.035.909	40.761.186

12. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

12.1. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemi ile değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Konkur İnşaat (*)	50	119.621.524	119.621.524

(*) Şirket, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin paylarının %50'sine tekabül eden 160.000 adet hissesinin tamamını, 86.000.000 TL bedelle satın almış, firmanın vergi kaynaklı 3.839.465 TL tutarındaki yükümlülüğünü toplam bedelden mahsup etmiş olup, 76.160.535 TL'lik kısmını 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmı ise 2020 yılında nakit olarak ödemiştir.

12.2. Bağlı ortaklıklar

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ziraat GYO D.O.O Sarajevo	100	137.422.534	137.422.534
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	100	5.000.000	5.000.000
TOO Ziraat GYO Kazakistan (*)	100	-	-
Toplam		142.422.534	142.422.534

(*) Kazakistan'da 24 Ocak 2022 tarihinde limited şirket statüsünde kurulmuş olan şirketin, 135.000 TL kayıtlı değeri olup, aynı tutarda sermaye taahhüdü bulunmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAKLAR(Devamı)

13.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

13.2. Paylara ilişkin primler (iskontolar)

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

Şirket’in, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 1.336.152.784 TL’lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 1.335.832.350 TL).

13.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	556.850	556.850
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(44.172)	12.623
Toplam	512.678	569.473

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

13.4. Kar dağıtım

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Gayrimenkul satış gelirleri	487.180.508	81.210.015	300.561.864	44.581.341
Yurtiçi kira gelirleri	67.511.845	50.477.564	26.153.278	15.613.251
Yurtdışı kira gelirleri	10.155.038	4.838.058	3.589.855	1.628.975
Hizmet gelirleri	-	929.732	-	929.732
Toplam hasılat	564.847.391	137.455.369	330.304.997	62.753.299

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, hasılat tutarının 59.154.999 TL’si (30 Eylül 2021: 43.220.925 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket’in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Satılan gayrimenkul maliyeti	355.304.405	72.561.615	241.572.663	40.602.031
Bakım ve onarım giderleri	87.734	4.728.129	24.428	2.953.475
Sigorta giderleri	1.202.435	101.816	513.800	48.405
Diğer	-	1.092.084	-	1.092.084
Toplam satışların maliyeti	356.594.574	78.483.644	242.110.891	44.695.995

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket’in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	11.626.828	7.015.985	3.217.694	2.313.561
Personel ücret ve giderleri	10.402.810	4.566.278	3.951.060	1.443.205
İşletme giderleri	2.773.151	1.301.420	853.306	480.830
Dekorasyon desteği giderleri (**)	3.754.071	1.291.364	1.948.923	1.150.783
Bilgi teknolojileri giderleri	962.325	716.672	362.806	299.406
Amortisman ve itfa payı giderleri	907.684	671.134	309.907	246.268
Danışmanlık giderleri	494.753	833.450	153.450	117.317
Hukuk giderleri	203.490	4.424.535	47.998	3.262.683
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	175.384	490.285	155.168	48.805
Diğer giderler	720.613	678.065	291.301	511.157
Toplam	32.021.109	21.989.188	11.291.613	9.874.015

(*) Şirket’in portföyünde bulunan gayrimenkulleri ile ilgili ödemiş olduğu emlak vergilerini de içermektedir.

(**) Şirket’in portföyünde bulunan AVM’den kaynaklı dekorasyon desteği giderlerini içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	156.605	4.993.043	68.750	3.017.100
Diğer giderler	-	371	-	-
Toplam	156.605	4.993.414	68.750	3.017.100

(*) Şirket'in sponsorluk giderlerini de içermektedir.

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	3.434.999	13.013.568	287.676	5.833.369
Toplam	3.434.999	13.013.568	287.676	5.833.369

(*) 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemi tutarı, 1.797.817 TL tutarındaki gider iadeleri, 854.821 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler, 545.424 TL tutarındaki gecikme cezası tahsilatları ve 236.937 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak - 30 Eylül 2021 dönemine ait tutar 10.133.888 TL'lik dava karşılığı iptallerini de içermektedir).

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	4.070.150	193.330	1.424.442	193.330
Toplam	4.070.150	193.330	1.424.442	193.330

(*) 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemi tutarı, 780.454 TL tutarındaki önceki döneme ilişkin giderler, 1.650.182 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım giderleri, 1.255.474 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderleri ve 384.040 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır.

17. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri (*)	4.657.255	-	4.657.255	-
Toplam	4.657.255	-	4.657.255	-

(*) Şirket'in bağlı ortaklığı Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'dan elde ettiği temettü gelirinden oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Faiz gelirleri (*)	26.922.109	95.860.621	2.090.870	55.685.470
Kambiyo gelirleri (**)	46.151.199	883.919	11.133.022	117.117
Toplam	73.073.308	96.744.540	13.223.892	55.802.587

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

(**) 1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemindeki kambiyo geliri, önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın orijinal döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Kredi komisyon giderleri	1.500.000	-	1.500.000	-
Faiz giderleri	418.251	4.106.769	135.106	133.473
Kambiyo giderleri	430.798	299.465	134.303	202.362
Toplam	2.349.049	4.406.234	1.769.409	335.835

19. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	250.821.466	137.419.097	91.808.715	65.871.735
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.152.048.462	4.693.620.000	4.462.786.230
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,0534	0,0331	0,0196	0,0148

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

20.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Şirket'in kiralama sözleşmeleri büyük oranda 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

20.1. Kredi riski (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.136.949	204.971	321.305	-	33.702.010	120.460.394
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.136.949	204.971	321.305	-	33.702.010	120.460.394
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 2021	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	648.227	576.412	-	787	600.521.776	404.307.184
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	648.227	576.412	-	787	600.521.776	404.307.184
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net 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	-	-	-	-	-	-

20.2. Likidite riski

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

20.2. Likidite riski (Devamı)

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Eylül 2022	Defter	Beklenen nakit		3-12 ay	1-5 yıl arası	5 yıldan
Sözleşmeler uyarınca vadeler	değeri	çıkışları toplamı	3 aydan kısa (I)	arası (II)	(III)	uzun (IV)
		(=I+II+III+ IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler	897.765.332	898.697.336	427.173.443	105.389.099	366.134.794	-
Ticari borçlar	404.799.748	404.799.748	404.799.748	-	-	-
Banka kredileri	487.237.138	487.237.138	19.999.255	104.346.556	362.891.327	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.701.520	4.633.524	347.514	1.042.543	3.243.467	-
Diğer borçlar	2.026.926	2.026.926	2.026.926	-	-	-
31 Aralık 2021	Defter	Beklenen nakit	3 aydan kısa	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan
Sözleşmeler uyarınca vadeler	değeri	çıkışları toplamı	(I)	arası (II)	arası (III)	uzun
		(=I+II+III+ IV)				(IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	216.531.910	217.641.040	213.294.040	850.500	3.496.500	-
Ticari borçlar	210.570.078	210.570.078	210.570.078	-	-	-
Banka kredileri	37.153	37.153	37.153	-	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.521.370	4.630.500	283.500	850.500	3.496.500	-
Diğer borçlar	2.403.309	2.403.309	2.403.309	-	-	-

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

20.3. Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	265.240.530	229.716.735
Yükümlülükler	(2.803.614)	(3.117.868)
Net bilanço pozisyonu	262.436.916	226.598.867

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

20.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

<u>30 Eylül 2022</u>	Avro	Dolar	Toplam
Varlıklar	263.959.159	1.281.371	265.240.530
Nakit ve nakit benzerleri	9.420.896	1.281.371	10.702.267
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	252.139.050	-	252.139.050
Peşin ödenmiş giderler	2.399.213	-	2.399.213
Yükümlülükler	(2.399.213)	(404.401)	(2.803.614)
Ertelenmiş gelirler	(2.399.213)	(404.401)	(2.803.614)
Net bilanço pozisyonu	261.559.946	876.970	262.436.916
<u>31 Aralık 2021</u>	Avro	Dolar	Toplam
Varlıklar	213.918.748	15.797.987	229.716.735
Nakit ve nakit benzerleri	1.095.750	15.690.982	16.786.732
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	209.705.130	-	209.705.130
Peşin ödenmiş giderler	3.117.868	107.005	3.224.873
Yükümlülükler	(3.117.868)	-	(3.117.868)
Ertelenmiş gelirler	(3.117.868)	-	(3.117.868)
Net bilanço pozisyonu	210.800.880	15.797.987	226.598.867

Faiz oranı riski

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

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Sabit Faizli		
Finansal varlıklar	23.872.866	599.420.943
- Bankalar mevduatı	23.872.866	599.420.943
Finansal yükümlülükler	3.782.248	3.558.523
- Kısa vadeli borçlanmalar	80.728	37.153
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.053.526	930.970
- Uzun vadeli borçlanmalar	2.647.994	2.590.400
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	487.156.410	-
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	124.265.083	-
- Uzun vadeli borçlanmalar	362.891.327	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

20.4. Sermaye yönetimi

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

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

21. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

22. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	33.702.010	600.521.776
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	8.871.909.829	7.190.424.757
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	262.044.058	262.044.058
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	321.305	-
Diğer varlıklar		245.582.296	449.256.875
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.413.559.498	8.502.247.466
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	487.237.138	37.153
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.701.520	3.521.370
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	645.938	35.901
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	8.471.998.009	8.235.799.646
Diğer kaynaklar		449.976.893	262.853.396
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	9.413.559.498	8.502.247.466
Diğer finansal bilgiler (*)	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	23.872.866	599.420.943
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	33.293.762	600.516.696
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	252.139.050	209.705.130
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	9.669.931	5.085

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%94	%92	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%3	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)	%3	%2	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%6	%0	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D

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

.....