

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan denetim prosedürleri:
- Dipnot - 2’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. - 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının %86’sını oluşturmakta olup toplam değeri 54.412.748.164 TL’dir. - 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı”, “maliyet yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. - Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. - Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır, - Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket’in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerlendirme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir, - Şirket’in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, - Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve bireysel finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolarındaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtırıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 21 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Şubat 2025

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	6-82
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	83-84

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.008.521.244	1.917.274.571
Ticari alacaklar	5	276.957.284	794.607.123
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	3.236.388	7.338.868
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	273.720.896	787.268.255
Stoklar	10	654.706.685	351.381.458
Peşin ödenmiş giderler	11	27.549.532	75.879.681
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	27.549.532	75.879.681
Diğer dönen varlıklar	11	20.483.384	104.939.826
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	20.483.384	104.939.826
Toplam dönen varlıklar		1.988.218.129	3.244.082.659
Duran varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	12	825.044.628	825.044.628
Stoklar	10	4.131.798.958	3.256.506.503
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	54.412.748.164	49.482.979.245
Maddi duran varlıklar	7	372.360.173	270.671.653
Kullanım hakkı varlıkları	7	9.319.016	14.833.793
Maddi olmayan duran varlıklar	7	400.668	1.598.384
Peşin ödenmiş giderler	11	783.953.883	130.909.543
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	783.953.883	130.909.543
Diğer duran varlıklar	11	441.570.085	584.946.059
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	441.570.085	584.946.059
Toplam duran varlıklar		60.977.195.575	54.567.489.808
TOPLAM VARLIKLAR		62.965.413.704	57.811.572.467

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	719.383	581.419
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	719.383	581.419
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	2.811.956.191	2.743.812.741
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	2.809.401.693	2.741.348.692
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	2.554.498	2.464.049
Ticari borçlar	5	285.645.535	460.249.363
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	852.939	523.777
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	284.792.596	459.725.586
Diğer borçlar	5	5.701.640	80.781
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	5.701.640	80.781
Ertelenmiş gelirler	5	375.476	1.037.253
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	375.476	1.037.253
Kısa vadeli karşılıklar	8	1.028.643	546.147
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	1.028.643	546.147
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	52.613.811	112.975.456
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	52.613.811	112.975.456
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		3.158.040.679	3.319.283.160
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	1.785.151.082	2.308.683.742
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	1.783.963.167	2.304.881.609
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	1.187.915	3.802.133
Ertelenmiş gelirler	5	48.493.913	33.210.585
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	48.493.913	33.210.585
Uzun vadeli karşılıklar	8	1.401.408	2.118.276
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	1.401.408	2.118.276
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		2.426.322.012	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	538.505.381	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	538.505.381	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		4.799.873.796	2.344.012.603
Toplam yükümlülükler		7.957.914.475	5.663.295.763
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye düzeltmesi farkları	13	26.018.051.736	26.018.051.736
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	13	2.912.548.721	6.888.469.849
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	13	129.210.621	105.014.460
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		129.156.506	107.135.078
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		54.115	(2.120.618)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		34.907.933.291	26.438.458.825
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(16.716.177.476)	(17.793.426.119)
Net dönem karı		3.062.312.336	5.798.087.953
Toplam özkaynaklar		55.007.499.229	52.148.276.704
TOPLAM KAYNAKLAR		62.965.413.704	57.811.572.467

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya zarar kısmı	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hasılat	14	3.416.866.831	4.885.823.251
Satışların maliyeti	14	(1.231.442.535)	(3.798.421.141)
Brüt kar		2.185.424.296	1.087.402.110
Genel yönetim giderleri	15	(206.911.992)	(173.251.681)
Pazarlama giderleri	15	(16.037.576)	(31.406.053)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	5.645.445.507	6.573.625.942
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(388.886.697)	(38.060.191)
Esas faaliyet karı		7.219.033.538	7.418.310.127
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler (giderler)	17	18.188.759	2.143.462
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		7.237.222.297	7.420.453.589
Finansman gelirleri	18	248.385.108	521.073.778
Finansman giderleri	18	(2.337.457.699)	(883.027.639)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	19	277.916.107	(1.260.411.775)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		5.426.065.813	5.798.087.953
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)	20	(2.363.753.477)	-
- Dönem vergi (gideri) geliri		-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		(2.363.753.477)	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/zararı		3.062.312.336	5.798.087.953
Dönem karı		3.062.312.336	5.798.087.953
Pay başına kazanç	21	0,6524	1,2353
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		24.196.161	99.996.070
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		28.627.856	100.825.034
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		2.827.153	(828.964)
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		(7.258.848)	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer kapsamlı gelir		24.196.161	99.996.070
Toplam kapsamlı gelir		3.086.508.497	5.898.084.023

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş sermaye düzeltme farkları	Sermaye	Pay ihraç primleri /iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
										Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2023		4.693.620.000	26.018.051.736	6.888.469.849	6.310.044	(1.291.654)	-	8.287.072.089	(12.757.267.193)	13.153.435.219		46.288.400.090
Transferler		-	-	-	-	-	-	18.151.386.736	(4.997.951.517)	(13.153.435.219)		-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	100.825.034	(828.964)	-	-	-	5.798.087.953		5.898.084.023
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	5.798.087.953		5.798.087.953
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	100.825.034	(828.964)	-	-	-	-		99.996.070
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	(38.207.409)	-		(38.207.409)
31 Aralık 2023	13	4.693.620.000	26.018.051.736	6.888.469.849	107.135.078	(2.120.618)	-	26.438.458.825	(17.793.426.119)	5.798.087.953		52.148.276.704
1 Ocak 2024		4.693.620.000	26.018.051.736	6.888.469.849	107.135.078	(2.120.618)	-	26.438.458.825	(17.793.426.119)	5.798.087.953		52.148.276.704
Transferler		-	-	-	-	-	-	18.758.583.004	(12.960.495.051)	(5.798.087.953)		-
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/azalış (*)		-		(3.975.921.128)	-	-	-	(10.289.108.538)	14.265.029.666	-		-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	22.021.428	2.174.733	-	-	-	3.062.312.336		3.086.508.497
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	3.062.312.336		3.062.312.336
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	22.021.428	2.174.733	-	-	-	-		24.196.161
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	(227.285.972)	-		(227.285.972)
31 Aralık 2024	13	4.693.620.000	26.018.051.736	2.912.548.721	129.156.506	54.115	-	34.907.933.291	(16.716.177.476)	3.062.312.336		55.007.499.229

(*) SPK'nın 7 Mart 2024 tarih ve 2024/14 sayılı Bülteninde yayınlanan, Kurul'un "ilk enflasyon muhasebesi uygulaması olması nedeniyle oluşan geçmiş yıllar zararının mahsubu, enflasyon düzeltmesi nedeniyle oluşan kalemlerin kâr dağıtımı ve iç kaynaklardan sermaye artırımı karşısındaki durumu"na ilişkin 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararına istinaden, enflasyon muhasebesi uygulaması nedeniyle 2023 yılsonunda oluşan geçmiş yıllar zararı ve ilgili kalemler arasında mahsuplaşma yapılmıştır.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.165.756.527	(1.078.265.481)
Dönem karı		3.062.312.336	5.798.087.953
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.384.656.743)	(6.905.676.325)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		9.963.845	8.310.133
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.307.437)	1.777.596
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.033.473)	1.486.268
-Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(273.964)	291.328
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	2.171.394.147	771.624.452
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(174.066.506)	(116.711.453)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	2.345.460.653	888.335.905
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(46.617.760)	5.526.577
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	(5.275.997.626)	(6.488.100.739)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	(5.275.997.626)	(6.488.100.739)
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	20	2.363.753.477	-
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(605.845.389)	(1.204.814.344)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.304.793.743	(77.516.554)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		273.679.531	(791.593.093)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.846.678	(4.339.785)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		271.832.853	(787.253.308)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		632.034.733	29.769.304
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(636.273.005)	1.974.001
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(33.133.576)	302.586.307
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		490.159	324.192
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(33.623.735)	302.262.115
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.645.689	(1.689.168)
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		5.645.689	19.849
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-	(1.709.017)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		14.621.551	25.122.718
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.048.218.820	356.313.377
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		535.348.983	281.367.554
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		512.869.837	74.945.823
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		2.982.449.336	(1.185.104.926)
Alınan faiz		183.307.191	106.839.445
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.455.048.709)	153.745.587
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	537.803.099
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	55.975.372
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.055.819)	(27.188.769)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		1.117.341.871	4.102.715.144
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.570.334.761)	(4.515.559.259)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.760.938.892)	3.086.832.369
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	1.724.381.409	4.310.834.486
- Kredilerden nakit girişleri		1.699.085.550	4.256.283.544
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		25.295.859	54.550.942
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(936.647.601)	(306.382.667)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(911.928.590)	(253.880.734)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(24.719.011)	(52.501.933)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(3.599.566)	(3.339.812)
Ödenen temettüleri		(227.285.972)	(38.207.409)
Ödenen faiz		(2.317.787.162)	(876.072.229)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(50.231.074)	2.162.312.475
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(50.231.074)	2.162.312.475
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.907.402.563	62.725.057
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ		(849.281.568)	(317.634.969)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.007.889.921	1.907.402.563

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak 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 itibarı değerinde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup, tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL'lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL'lik kısmı aynı (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket'in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı ve 1.032.988.769 TL nakdi olmak üzere toplam 3.520.215.000 TL olmuştur. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan, halka arz kapsamında gerçekleştirilen 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket'in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in merkez adresi "Finanskent Mah., Finans Cad., B Blok No: 44/B İç Kapı No:12 Ümraniye/İstanbul"dur. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 40 kişidir (31 Aralık 2023: 32 kişi). Şirket'in Nisan 2018'de açılmış olan Frankfurt Şubesinin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

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

Bağlı ortaklık

Şirket, 31 Aralık 2024 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 Kazakhstan şirketlerinin %100'üne (31 Aralık 2023: %100) sahiptir (Dipnot 12).

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı ortaklıklar hakkında bilgi

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

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

TOO Ziraat GYO Kazakhstan'ın ana faaliyet konusu Kazakistan'da gayrimenkul edinmek, proje geliştirmek, gayrimenkul satış ve kiralama işlemleri yapmaktır. TOO Ziraat GYO Kazakhstan, 24 Ocak 2022 tarihinde Kazakistan'da kurulmuştur.

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 Hazine ve 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 ("TL") olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.2. Uygunluk beyanı

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2. Uygunluk beyanı (Devamı)

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak sunulmuştur.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 21 Şubat 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4. İşletmenin sürekliliği

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

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Bu kapsamda, cari dönem bireysel finansal tablolarında 4.731.707.336 TL tutarında Stok olarak sınıflandırılan projelerin finansal tablolardaki sunumu ile uygunluk sağlanması açısından Şirket, 31 Aralık 2023 finansal tablolarını yeniden düzenleyerek 3.561.108.316 TL tutarında sınıflama yapmıştır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması amacıyla genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS/TFRS uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümleri çerçevesinde enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmış olup, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksine ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olması sebebiyle, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Bu çerçevede 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2022	1.128,45	2,3790
31 Aralık 2023	1.859,38	1,4438
31 Aralık 2024	2.684,55	1,0000

TMS 29'a göre uygulanan endeksleme işlemleri özetle aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

Parasal ve parasal olmayan hesap ayrımı belirlenip, parasal aktif ve pasif kalemler bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller dışındaki sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir.

Özkaynaklar kalemi altında yer alan tutarlar, bu tutarların muhasebeleştirildiği dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır.

Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

iv. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak 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. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik:** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler:** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.
- **TSRS 1 "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler":** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2 "İklimle ilgili açıklamalar":** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

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

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu (SEDDK) tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2024" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2025" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 15 Şubat 2024 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2025 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Ancak SEDDK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 14 Ocak 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği:** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler:** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama:** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı,
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar,
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve,
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak 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.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak 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, 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, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 6).

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

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

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 gerçekleşikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak 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.

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

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 yıl, Şirket'in genel müdürlük hizmet binası olarak kullandığı maddi duran varlığın tahmini ekonomik ömrü ise 50 yıl olarak uygulanmaktadır.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

2.4.7. Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (Devamı)

Değer Düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (Devamı)

Ticari ve diğer borçlar

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

2.4.8. Sermaye ve temettüler

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

Paylara ilişkin primler

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

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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 bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 21).

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.4.13. İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.13. İlişkili taraflar (Devamı)

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

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

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

2.4.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.4.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihine kadar 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 uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınmayacağı

hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır.

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, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra 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.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

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. 31 Aralık 2024 tarihine kadar, Bağlı ortaklık ve Şube haricinde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan Şirket'in kurum kazancı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ve Şirket'in kar dağıtımına ilişkin olarak alacağı Genel Kurul kararına kadar %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplamalar sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, finansal tablolarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

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.

2.4.17. Nakit akış tablosu

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

2.4.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2024 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 yansıtmak şeklinde artırmakta, defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtmak şeklinde azaltmakta ve defter değerini, yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtmak şeklinde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtmak şeklinde 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 yansıtmak şeklinde yeniden ölçmektedir. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmüş tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak bireysel finansal tablolarına yansıtmaktadır.

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

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

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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

2'nci seviye: 1'inci 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.

Tahmin, varsayım ve gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnotlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Dipnot 8 - Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Dipnot 10 - Stoklar

2.6. Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	1.005.161.323	829.288.292
- Vadesiz mevduat	1.994.992	6.022.174
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	1.364.929	3.580.762
Toplam	1.008.521.244	838.891.228
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.419.814	-
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	7.338.868
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	1.816.574	-
Toplam	3.236.388	7.338.868
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ziraat Teknoloji A.Ş.	653.253	523.777
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	7.030	-
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	192.656	-
Toplam	852.939	523.777
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	5.701.640	80.781
Toplam	5.701.640	80.781
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	4.594.084.243	5.046.811.720
Toplam	4.594.084.243	5.046.811.720

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Aralık 2024		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	987.721.366	174.066.506	1.161.787.872
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	154.604.628	-	154.604.628
Ziraat Teknoloji A.Ş.	47.929.573	-	47.929.573
Ziraat Bank International AG	36.406.371	-	36.406.371
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	26.542.260	-	26.542.260
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	14.917.770	-	14.917.770
Ziraat Dinamik Banka	10.637.174	-	10.637.174
Ziraat G.S.Y.O.	9.047.910	-	9.047.910
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	5.448.150	-	5.448.150
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	3.058.884	-	3.058.884
Toplam	1.296.314.086	174.066.506	1.470.380.592

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

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Aralık 2023		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	748.596.273	116.711.453	865.307.726
Ziraat Bank International AG	36.146.135	-	36.146.135
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	17.152.656	-	17.152.656
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	3.150.707	-	3.150.707
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	35.128.234	-	35.128.234
Ziraat G.S.Y.O.	1.702.441	-	1.702.441
Ziraat Teknoloji A.Ş.	11.242.540	-	11.242.540
Toplam	853.118.986	116.711.453	969.830.439

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %17'sini oluşturmaktadır.

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Aralık 2024			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	2.320.468.305	33.581.938	-	2.354.050.243
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	7.538.925	7.538.925
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümleri A.Ş.	-	-	1.620.751	1.620.751
Toplam	2.320.468.305	33.581.938	9.159.676	2.363.209.919

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler (Devamı)

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Aralık 2023			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	880.141.809	33.936.146	-	914.077.955
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	6.053.912	6.053.912
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	765.167	765.167
Toplam	880.141.809	33.936.146	6.819.079	920.897.034

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

3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 17.345.464 TL'dir (31 Aralık 2023: 16.572.611 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar	1.008.521.244	838.891.228
- Vadesiz mevduatlar	3.359.921	9.602.936
- Vadeli mevduatlar	1.005.161.323	829.288.292
Alınan çekler	-	1.078.383.343
Nakit ve nakit benzerleri	1.008.521.244	1.917.274.571
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	(631.323)	(9.872.008)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	1.007.889.921	1.907.402.563

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2024
TL	2 Ocak 2025	45,00	504.530.000
TL	31 Ocak 2025	47,00	500.631.323
Toplam			1.005.161.323

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2023
TL	22 Ocak 2024	46,00	731.765.864
TL	2 Ocak 2024	39,00	97.522.428
Toplam			829.288.292

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*) (**)	273.720.896	787.268.255
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	3.236.388	7.338.868
Toplam	276.957.284	794.607.123

(*) 17.363 TL tutarındaki şüpheli ticari alacağı ve aynı tutarda şüpheli ticari alacak karşılığını da içermektedir (31 Aralık 2023: 291.327 TL).

(**) Önceki dönem tutarı, Şirket portföyünde yer almakta iken Aralık 2023 döneminde satılan AVM'den kaynaklı peşinat alacağını da içermektedir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareketler aşağıda sunulmuştur:

	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Şüpheli ticari alacaklar	291.327	-	273.964	17.363
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(291.327)	-	(273.964)	(17.363)
Net değer	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Satıcılar (*)	284.792.596	459.725.586
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	852.939	523.777
Toplam	285.645.535	460.249.363

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri (İFM) projesi kapsamında kayda alınan hakediş tahakkuklarından oluşmaktadır.

Diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	5.701.640	80.781
Toplam	5.701.640	80.781

Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	48.869.389	34.247.838
Toplam	48.869.389	34.247.838

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	51.943.647.664	46.505.877.140
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.469.100.500	2.977.102.105
Toplam	54.412.748.164	49.482.979.245

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı - 1 Ocak	46.505.877.140	12.174.218.114
Cari dönemdeki girişler	1.719.687.753	3.366.346.622
Cari dönemdeki çıkışlar	(897.968.785)	(1.595.844.985)
Gerçeğe uygun değer artışları	5.184.606.390	6.439.376.764
Gerçeğe uygun değer azalışları	(139.129.676)	-
Transferler	(476.042.918)	26.127.307.202
Yabancı para çevrim farkı	46.617.760	(5.526.577)
Dönem sonu	51.943.647.664	46.505.877.140

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosunda yer alan dönem içi değişimlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-31 Aralık 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları (*)
İFM Ziraat Kuleleri	-	956.827.467	-	-	4.281.525.985
Şehremini Binası	-	-	(12.358.703)	(82.043.357)	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya) (*)	-	-	(161.906.042)	-	46.617.760
Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası	-	-	(5.591.298)	(83.410.996)	-
Mola İstanbul	-	-	-	527.924.303	46.475.697
Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-1)	-	-	(721.894)	-	-
Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-2)	-	-	(721.894)	-	-
Seyhan/Adana Arsası	-	-	(8.891.075)	(41.641.496)	-
Erenköy Binası	-	-	-	31.424.955	20.946.044
Mecidiyeköy Binası	-	-	(59.156.273)	(137.862.998)	-
Alsancak Binası	-	-	(217.723.187)	-	-
Erzurum Binası	-	-	(173.601.035)	-	-
Gaziosmanpaşa/İstanbul Binası	-	-	(40.600.000)	-	1.617.732
Kahramanmaraş Binası	-	-	(50.133.005)	(4.398.857)	-
Manisa/Saruhanlı Binası	-	-	(30.969.246)	-	-
Karabağlar Binası	-	-	(84.461.581)	-	-
Muğla Fethiye Binası	-	-	(51.133.552)	51.133.552	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	538.805.465	224.054.821	-	(737.168.024)	694.911.256
Toplam	538.805.465	1.180.882.288	(897.968.785)	(476.042.918)	5.092.094.474

(*) "Değerleme Farkları" bölümünde yer alan tutar, söz konusu gayrimenkul için yabancı para çevrim farkını da içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosunda yer alan dönem içi değişimlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-31 Aralık 2023	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları (**)
İFM Ziraat Kuleleri (*)	-	2.185.283.305	-	27.105.011.601	5.170.500.025
Sultanbeyli Arsaları	519.763.577	26.370.413	-	(546.133.990)	-
Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası	46.336.923	-	-	-	42.665.371
Seyhan/Adana Arsası	39.783.570	-	-	-	10.749.000
Bayrampaşa/İstanbul Binası	37.293.037	-	-	(69.163.166)	-
Gaziosmanpaşa Binası	18.805.335	12.180.765	-	-	7.996.168
Frankfurt Ofis Binası (**)	-	-	-	-	(137.210.007)
Bayraklı/İzmir Projesi (Arsa)	-	-	(110.117.061)	220.234.122	-
Kadıköy Rihtım Binası (***)	-	-	-	18.776.900	130.980.183
Göztepe Binası	-	358.139	-	(175.878.630)	-
İskenderun/Hatay Arsası	332.071.174	-	-	(368.382.436)	36.311.261
Next Level AVM	-	4.599.682	(1.485.727.924)	-	(65.203.010)
Saruhanlı/Manisa Binası	-	8.768.572	-	17.676.188	4.524.486
Malatya Arsası	72.189.386	2.644.001	-	(74.833.387)	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.299.409	58.599.334	-	-	1.232.536.710
Toplam	1.067.542.411	2.298.804.211	(1.595.844.985)	26.127.307.202	6.433.850.187

(*) Transferler bölümünde yer alan tutar, projede ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamalarının tamamlanması ve geçici kabul sürecine geçilmesi sonrası, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan gayrimenkullere transfer edilen 27.248.449.999 TL defter değeri ile Şirket'in İFM Ziraat Kuleleri Kule-1'in 12. katını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlaması sebebiyle maddi duran varlıklar kalemine yapılan 143.438.398 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer sınıflamasının netinden oluşmaktadır.

(**) "Değerleme Farkları" bölümünde yer alan tutar, söz konusu gayrimenkul için yabancı para çevrim farkını da içermektedir.

(***) Transferler bölümünde yer alan tutar, Şirket'in İFM Ziraat Kuleleri Kule-1'in 12. katını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmaya başlaması sebebiyle, maddi duran varlıklar kaleminde izlenmekte olan Kadıköy-Rihtım Binası'nın 4 ve 6. Katlarının, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen gerçeğe uygun değerini ifade etmektedir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı - 1 Ocak	2.977.102.105	34.019.388.469
Cari dönemdeki girişler	850.647.008	1.149.212.637
Cari dönemdeki çıkışlar	(219.373.086)	(2.506.870.160)
Gerçeğe uygun değer artışları	419.026.914	48.723.975
Gerçeğe uygun değer azalışları	(188.506.002)	-
Transferler	(1.369.796.439)	(29.733.352.816)
Dönem sonu	2.469.100.500	2.977.102.105

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosunda yer alan dönem içi değişimlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller - 31 Aralık 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları
Şehremini Projesi	-	462.069	-	82.043.357	(13.212.927)
Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi	-	3.419.402	-	90.168.466	3.652.133
Mola İstanbul	-	-	(40.757.831)	(522.535.947)	-
Seyhan/Adana Projesi	-	938.322	-	41.641.496	12.070.182
Altunizade Projesi	-	-	(48.429.763)	(304.886.748)	-
Erenköy Projesi	-	-	(36.420.167)	(442.538.649)	-
Fethiye Projesi	-	4.722.980	(64.306.289)	(51.133.552)	-
Mecidiyeköy Projesi	-	364.854	-	137.862.998	71.252.149
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	840.739.381	(29.459.036)	(400.417.860)	156.759.375
Toplam	-	850.647.008	(219.373.086)	(1.369.796.439)	230.520.912

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller - 31 Aralık 2023	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları
İFM Ziraat Kuleleri	-	550.935.569	-	(27.105.011.601)	-
Bayraklı/İzmir Projesi	-	26.947.135	(2.506.870.160)	(2.519.466.055)	(234.585.359)
Gaziosmanpaşa Projesi	21.026.732	2.180.503	-	-	73.021.215
Bayrampaşa/İstanbul Projesi	-	4.253.309	-	69.163.165	6.019.282
Emirdağ/Afyon Projesi	9.427.934	4.772.289	-	-	9.304.642
Karacabey/Bursa Projesi	7.096.217	7.115.279	-	-	(2.610.661)
Göztepe Projesi	-	2.067.918	-	175.878.630	1.005.885
Saruhanlı/Manisa Projesi	-	53.240.020	-	(81.390.385)	-
Malatya Projesi	-	-	-	(6.018.725)	6.018.725
Sultanbeyli-Battalgazi Projesi	-	12.109.042	-	(17.199.066)	5.090.024
Sultanbeyli-Mimar Sinan Projesi	-	17.424.176	-	(25.559.077)	8.134.901
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	430.616.514	-	(223.749.702)	177.325.321
Toplam	37.550.883	1.111.661.754	(2.506.870.160)	(29.733.352.816)	48.723.975

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak 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 aynı haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Kuruluşta aynı sermaye konulması durumunda, konulan aynı sermayeye TTK'nın 343 üncü maddesi çerçevesinde değer biçilir. Bu esasa göre, aynı sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binalar için değerlendirme raporlarındaki değerler dikkate alınmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı 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:

	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	54.412.748.164	-	10.988.804.780	43.423.943.384
	31 Aralık 2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	49.482.979.245	-	13.811.964.055	35.671.015.190

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.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 7.292.428.170 TL'dir (31 Aralık 2023: 5.078.477.958 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 643.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2024 tarihli rapora göre İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 40.066.628.075 TL'dir. Bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 500.000 TL, bina metrekare birim emsal değeri 55.000 TL olup, yapı maliyetinde gerçekleşen proje maliyetleri kullanılmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pedersen Fox) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin üstlendiği İFM Ziraat Kuleleri Projesi "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre ana yüklenici ihalesi süreci tamamlanmış olup, 28 Mayıs 2018 tarihinde Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 1.048.092.029 TL bedelli inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Kule-1 bloğu için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır ve Kule-2 için iskân gezisi yapılmış olup belediye onay sürecindedir.

Ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamalarının tamamlanmış ve geçici kabul sürecine geçilmiş olması sebebiyle, Şirket söz konusu gayrimenkulü yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan gayrimenkullere transfer etmiştir. Şirket, 4 Nisan 2023 tarihinde Kule-1'in Ziraat Bankası'na kiralanması ile ilgili olarak sözleşme imzalamış olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.089.156.782 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 552.442.733). Ayrıca, Şirket İFM Kule-2'in 20. katını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmakta olup, söz konusu bölümün net defter değeri olan 367.479.690 TL, maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

Proje başlangıcında natamam olarak planlanan Kule-2 ofis katları ile Kule-2 kullanımı için tasarlanan podyum katlarda yer alan yemek, kafeterya ve mutfak alanlarının projeleri (mimari/iç mimari, mekanik, elektrik) hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur. Yerel mimari proje grubu A Tasarım firmasına projeler hazırlatılmıştır.

Kule-2 tip ofis katlarının Kule-1 detaylarına uygun, Ziraat Finans Grubu Şirketlerinin yerleşimlerine göre tamamlanıp bir an önce kullanılabilir hale getirilmesi kapsamında ana yüklenici Kalyon İnşaat ile 23 Şubat 2023 tarihinde Anahtar Teslim Götürü Bedel Kule-2 Ofis Katları Mimari, Mekanik, Elektrik Yapım İş Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu kapsamda Kule-2 imalatları tamamlanmış olup Ziraat Finans Grubu taşınmıştır.

Proje geçici kabul eksiklerinin tamamlanma işleri, test, devreye alma işleri devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Levent Arsası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre İstanbul Levent Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği değeri KDV hariç 2.298.770.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 365.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Maslak Binaları

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 24 Şubat 2016 tarihinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 126.300.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Maslak Binaları'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.601.010.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal bedellerinin 128.099,17 TL ile 153.368,79 TL aralığında olduğu belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Parselde bulunan mülkiyetimizde bulunmayan A Blok'taki maliklerle ortak bir proje geliştirilmesi kapsamında görüşmeler devam etmektedir.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 28.492.976 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 75.086.512 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Beyoğlu Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Beyoğlu Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.063.565.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen yapı metrekaresi emsal değeri 338.500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 26.568.915 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 28.251.903 TL).

Mola İstanbul

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilen değeri KDV hariç 574.400.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İlgili parselde bulunan 304 adet bağımsız bölümün Şirketimiz'e tapu devir işlemi gerçekleşmiştir.

Şirket'e ait bağımsız bölümler 10 yıl süreyle Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından kiralanmış olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket 39.936.794 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 35.051.185 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Kocaeli / Kartepe Natamam Otel Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2024 tarihli rapora göre Kocaeli Kartepe Natamam Otel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 476.435.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 25.000 TL, yapı metrekare maliyeti 29.276 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31.05.2024 tarihinde İSVAN Gayrimenkul Turizm Danışmanlık ve Değerleme Tic. A.Ş. (Servotel Corporation Lisans) firması ile natamam durumda bulunan gayrimenkulün en iyi kullanımına yönelik fizibilite çalışmaları kapsamında sözleşme imzalanmış olup, çalışmalar tamamlanmıştır.

Frankfurt Ofis Binası (Almanya)

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

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

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan MBSN Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Ekim 2024 tarihli raporda Frankfurt Ofis Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 11.200.000 Euro olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank A.G., yerel avukatlık bürosu ve notere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 36.406.371 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 41.217.799 TL).

Bahçekapı Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bahçekapı Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Bahçekapı Binası'nın piyasa değer yöntemi, maliyet oluşumları yöntemi ve nakit akış yaklaşımı yöntemlerinin aritmetik ortalamalarına göre belirlediği değeri KDV hariç 410.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 565.000 TL ve yapı metrekare emsal değeri 20.655 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 5.304.334 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 7.151.155 TL).

Taksim/İstanbul Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Taksim Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 389.650.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen yapı metrekare emsal değeri 125.000 TL ile 650.000 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 5.001.300 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 4.919.857 TL).

Şanlıurfa Otel Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Şanlıurfa Otel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği mevcut durum değeri KDV hariç 385.900.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 20.000 TL, yapı metrekare maliyeti 21.300 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 15.248.018 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 8.343.775 TL). Otelin 1. Etap ve 2. Etap tadilat ve onarım işleri tamamlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Beyazıt Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2024 tarihli rapora göre Beyazıt Binası'nın piyasa değer yöntemi sonucu belirlenen değeri KDV hariç 355.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 640.000 TL, yapı metrekare maliyeti 31.950 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 17.250.344 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 18.464.226 TL).

Cağaloğlu Tarihi Bina

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 33 parselde kayıtlı, "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.248,67 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde müze-otel projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar kiracı tarafından devam ettirilmektedir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2024 tarihli rapora göre Cağaloğlu Tarihi Bina'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 351.140.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 215.000 TL, yapı metrekare maliyeti 30.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

24 Ocak 2024 tarihinde söz konusu taşınmaz parselinde ifraz işlemi gerçekleşmiş olup, parsel numarası 33 olarak değişmiştir. İfraz sonucu güncel yüzölçüm 1.248,67 metrekaredir.

Şirket, bu gayrimenkulünü Reha Turizm Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 7.823.496 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 7.609.969).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Kadıköy Rıhtım Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Kadıköy Rıhtım Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 336.555.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare emsal değeri 116.547,77 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 11.973.348 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 12.376.452 TL).

Bahçekapı Postane Cad. Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2024 tarihli rapora göre Bahçekapı Postane Cad. Binası'nın emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi soncuna göre bulunan değerlerin ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 315.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 600.000 TL, yapı metrekare maliyet değeri 40.200 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 10.336.373 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 14.040.187 TL).

Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi kapsamında proje müellifi Mustafa Pehlivanoğlu Tasarım ve Uygulama Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Proje çalışmaları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Ankara Okul Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2024 tarihli rapora göre Ankara Okul Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 312.525.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 23.205 TL, yapı metrekare maliyet değeri 15.300 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 11.620.548 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 11.560.497 TL).

Efes/İzmir Binası

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada, 14 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 624 metrekaredir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 24 Aralık 2024 tarihli rapora göre Efes/İzmir Projesinin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 285.850.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Şirket, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 9.661.587 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 7.974.049).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Antalya Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Antalya Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 258.650.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 350.000 TL, yapı metrekare maliyeti 17.400 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası ve Asya Uzman Akademi İSG Tic. Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 4.300.761 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 3.583.122 TL).

Galatasaray Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2024 tarihli rapora göre Galatasaray Binası'nın maliyet yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yöntemleriyle elde edilen değerlerin ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 251.400.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından maliyet yaklaşımına göre belirlenen arsa metrekare emsal değeri 1.730.094 TL, yapı metrekare maliyet değeri 27.500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmazımızın tapu kayıtlarında İstanbul Belediyesi lehine irtifak hakkı tesisi terkin işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 5.053.053 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 4.923.356 TL).

Taşınmaz üzerindeki yapının güçlendirmeli tadilatına yönelik proje çalışmaları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2023 tarihli rapora göre Aksaray Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 244.985.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği taşınmazın metrekare emsal değeri 113.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankasına kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 5.332.420 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 6.289.804 TL).

Taşınmaz üzerindeki yapının güçlendirmeli tadilatına yönelik proje çalışmaları kapsamında statik güçlendirme projesi için 20.12.2024 tarihinde AES Structure Müh. Müş. Ltd. Şti. ile, mimari ve diğer disiplinler için 27.11.2024 tarihinde Atamer Pro. Mim. Müh. Yapı San. Tic. Ltd. Şti. ile, Jeoradar uygulaması için Jeoradar uygulaması için PM Prestij Müh. Müş. İnş. Pro. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmış olup projelendirme süreci devam etmektedir.

Beşiktaş Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 20 Aralık 2024 tarihli rapora göre Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 239.200.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte 51.889 TL ile 115.949 TL arasındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Yine Yeni Nesil Yayıncılık ve Eğitim Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 6.380.793 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 6.278.949 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Çınarlı/İzmir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 20 Aralık 2024 tarihli rapora göre Çınarlı/İzmir Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 233.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa emsal değeri 91.513 TL, yapı birim maliyet değeri 12.250 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 3.557.756 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 3.467.483 TL).

Cağaloğlu Binası

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 32 parselde kayıtlı, "Bahçeli Dükkan" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 898,17 metrekaredir. Taşınmaz üzerinde ofis projesi geliştirilmesine yönelik çalışmalar Şirketimiz teknik personeli tarafından tamamlanmıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2024 tarihli rapora göre Cağaloğlu Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 220.520.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen yapı metrekare emsal değeri 149.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

23 Ocak 2024 tarihinde konu taşınmaza yola terk işlemi gerçekleşmiştir. 24 Ocak 2024 tarihinde ise ifraz işlemi gerçekleşmiş olup, 22 parsel 32 olarak değişmiştir. İfraz sonucu güncel yüzölçümü 898,17 metrekaredir.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Reha Turizm'e kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 5.981.099 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 8.008.100 TL).

Taşınmaz üzerindeki yapının güçlendirme ve tadilat işi kapsamında 20.11.2024 tarihinde Entegre Yapı İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmış olup inşaat süreci başlamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Yenişehir Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Yenişehir Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 217.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 364.800 TL, yapı metrekare maliyeti 25.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 5.539.195 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 4.942.404 TL).

Kızılay Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Kızılay Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 185.100.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 400.000 TL, yapı birim maliyet değeri 22.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Profen Akademi'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 5.941.899 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 4.782.134 TL).

Bornova Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bornova Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Aralık 2024 tarihli rapora göre Bornova Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 160.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 244.650 TL, yapı metrekare maliyeti 17.400 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Mevcut parselin tamamı "Resmi Kurum" alanında kalmaktadır. Gelecekte parsel üzerinde geliştirilmesi olası inşaat projelerinde, yapılaşma şartlarında avantaj sağlayacağı düşünülmektedir, taşınmazın mevcut imar fonksiyonlarının ilgili mevzuat çerçevesinde "Ticaret" alanı olarak düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiş ve bu kapsamda imar planı değişikliği hizmetleri için 27.03.2023 tarihinde İdealist Şehir Planlama Mim. Müh. A.Ş. ile sözleşme imzalanmış olup, imar planı değişiklik süreci devam etmektedir.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 2.878.439 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 2.623.551 TL).

Bodrum/Muğla Projesi

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 parselinde kayıtlı, "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 417,89 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 29 Mart 2019 tarihinde Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket 12 Haziran 2019 tarihinde Ziraat Bankası'ndan satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Bodrum/Muğla Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 114.055.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği taşınmaz metrekare emsal değeri 150.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde işyeri ve konaklama projesi geliştirilmektedir. 5 Ocak 2023 tarihli T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Meclis Kararı'na göre; söz konusu taşınmaza yönelik hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile Bodrum Koruma Amaçlı İmar Planı Kentsel Sit Alanı 1/500 ölçekli Plan ve Uygulama tablosu değişikliği teklifinin reddine, söz konusu tescil kararının yeniden değerlendirilmesi için Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna başvuru yapılmasına İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27 Aralık 2022 tarih ve 2022/25 sayılı raporu doğrultusunda oy birliği ile karar verilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bodrum/Muğla Projesi (Devamı)

Şirket hukuk müşavirince 3 Mart 2023 tarihli yürütmenin durdurulması istemli süreç başlatılmıştır. Mahkemece mahallinde keşif / bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş, 12 Eylül 2023 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, 29 Aralık 2023 tarihinde bilirkişi heyeti hazırlamış olduğu raporu Muğla 2. İdare Mahkemesi Başkanlığı'na sunmuştur. Bilirkişi raporu proje müellifi ve şehir plancısı tarafından değerlendirilmiş ve bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir. Yürütmeyi durdurma talebimiz reddedilmiş olup, istinaf (bir üst mahkeme) başvurusu yapılmıştır. İtiraza ilişkin de 5 Mart 2024 tarihinde red kararı verilmiştir. 22 Nisan 2024 tarihinde yazılan gerekçeli kararlar dava reddedilmiştir. İstinaf başvurusu yapılmış olup İzmir Bölge İdare Mahkemesi'nde dosyanın atanması beklenmektedir.

İmar planı değişikliğinin henüz onaylanmaması sebebiyle ilgili idarelerden resmi olarak imar durumu, vs. bilgiler alınamamaktadır. İmar planı değişikliğinin onaylanmasını takiben restorasyon, statik, tesisat ve elektrik projeleri hazırlanacaktır.

Şirket, bu gayrimenkulün konut bölümlerini gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 308.007 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 273.654 TL).

Yenişehir İhlamur Sokak Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Yenişehir İhlamur Sokak Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 103.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değeri ortalama 35.934,94 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ergüncel Eğitim Hizmetleri ve Yayıncılık Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 2.834.003 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 2.779.705 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Tünel Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2024 tarihli rapora göre Tünel Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 86.100.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 602.727,78 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 928.829 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 965.321 TL).

Cebeci Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada, 6 parselde kayıtlı, "9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 408 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 14 Ekim 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 12.900.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Cebeci Binası'nın maliyet analizi yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 85.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare değeri 92.636,21 TL, yapı metrekare maliyeti 42.180 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bodrum, zemin ve 1. kat Ziraat Bankası şube hizmet alanı olarak kullanılmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.259.011 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 1.226.769 TL).

Çankaya / Ankara Binası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Çankaya / Ankara Binası (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Çankaya Ankara Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 73.845.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değeri ortalama 76.661,80 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.184.225 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 1.104.301 TL).

Karamürsel Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Karamürsel Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 35.645.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare emsal değerler katlar arasında farklılık göstermekle birlikte bodrum kat için 23.875 TL, zemin kat için 95.500 TL ve 1. Normal kat için 47.750 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 643.847 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 627.397 TL).

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Karaköy/İstanbul Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Karaköy/İstanbul Projesi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen mevcut durum değeri KDV hariç 900.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından mevcut binanın natamam hali için takdir edilen bina metrekare emsal değeri 265.000 TL, yapı metrekare maliyeti 40.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Karaköy/İstanbul Projesi (Devamı)

16 Eylül 2022 tarihinde Metreküp Mimarlık Yapı İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. ve Muka Mimarlık Ahmet Mutlu ortak girişimi arasında Anahtar Teslim Birim Fiyatlı Karaköy Tarihi Bina Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İş ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İş Sözleşmesi imzalanmış olup, iş devam etmektedir.

Göztepe Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 ada, 162 parselde kayıtlı, "İki Müştemilatı Olan Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazın üzerinde yer alan yapı riskli yapı olarak tespit edilmiş ve yıktırılarak tapu işlemleri tamamlanmıştır. Halihazırda "Arsa" niteliğinde olup yüzölçümü 1.475,73 metrekaredir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Göztepe Binası'nın proje geliştirme yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 364.970.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından belirlenen arsa metrekare emsal değeri 180.000 TL, yapı metrekare maliyet değeri 36.250 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde konaklama tesisi geliştirilmesine yönelik projeler tamamlanmış olup, yeni bina yapım işi Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. yükleniminde devam etmektedir.

Kadıköy/Osmanağa Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 20 Aralık 2024 tarihli rapora göre Kadıköy Osmanağa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 213.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 568.550 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Arsa üzerinde bulunan eski bina riskli yapı olarak tespit edilmiş ve tapuya şerh edilmiştir. Eski bina yıkılmış olup işyeri ve otel nitelikli yeni bina yapılmasına yönelik proje çalışmaları tamamlanmıştır. 19 Mart 2024 tarihinde ENG Tasarım Müh. İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. ile inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. İnşai faaliyetleri devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Mecidiyeköy Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Mecidiyeköy Binası'nın pazar yaklaşımına göre belirlenen değeri KDV hariç 209.480.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen yapı metrekare emsal bedeli 87.022,07 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Mevcut parselin 21,2 m² yola terk ve 6,9 m² yoldan ihdası bulunmakta olup, Kentist Harita Mühendisliği ve Mim. Dan. Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması tarafından yürütülen süreç belediyeden inşaat istikamet belgesi alınma aşamasındadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası, Ziraat Portföy Yönetimi ve Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 5.686.129 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 9.049.933 TL).

Bayrampaşa/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada, 58 parselde kayıtlı, "7 Katlı Betonarme Bina ve Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan yapı riskli yapı olarak tespit edilmiş, tapuya şerh ettirilmiş, akabinde yıktırılmıştır. Halihazırda "Arsa" niteliğini kazanmış olan taşınmazın yüzölçümü 388,23 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 15 Ekim 2019 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve 2 Eylül 2019 tarihinde Gedaş Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarında gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 4.112.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 14 Temmuz 2020 tarihinde 128/379 hissesi devir olmuştur. 27 Aralık 2022 tarihli değerleme raporuna göre taşınmazın Ziraat Bankası payına isabet eden 251/379 hissesinin arsa değeri 26.269.898 TL olarak tespit edilmiş, söz konusu hisse 11 Nisan 2023 tarihinde 25.830.000 TL bedelle Ziraat Bankası'ndan satın alınarak tam hisseli duruma geçmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Bayrampaşa Arsası'nın maliyet yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 142.803.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare arsa değeri 293.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bayrampaşa/İstanbul Projesi (Devamı)

Taşınmaz üzerinde işyeri ve ofis projesi geliştirilmiştir. Yapı ruhsatı 29 Aralık 2023 tarihinde onaylanmıştır. Toplam inşaat alanı 2.717,61 m2 olup inşaat 22 Ocak 2024 tarihinde başlanılmıştır. İnşai faaliyetler devam etmektedir.

Gaziosmanpaşa/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1946 ada, 15 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmaz 195,38 metrekare yüzölçümüne sahiptir.

10 Ekim 2022 tarihli değerleme raporuna göre arsa değeri 15.500.000 TL olarak tespit edilen taşınmaz, 15 Şubat 2023 tarihinde 14.563.590 TL bedelle Ziraat Bankası'ndan satın alınmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2024 tarihli rapora göre Gaziosmanpaşa İstanbul Projesi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 108.250.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen dükkana ait metrekare emsal değeri 282.250 TL ve ofise ait metrekare emsal değeri 93.417 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde dükkan ve ofis fonksiyonları bulunan proje geliştirilmektedir. 13 Mart 2023 tarihinde Türkmenler Gıda Maddeleri Ticaret Ltd. Şti. firması ile "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1946 Ada 15 Parselde Kayıtlı Gayrimenkul Üzerindeki Mevcut Binanın Yıkılarak Yerine Arsa Mülkiyeti Karşılığı Banka Şubesi ve Ticari Alan İnşaatı Yapıtırılması İşİ" Sözleşmesi imzalanmıştır. Yeni bina inşai faaliyetleri tamamlanmış olup yapı kullanma izni 23 Aralık 2024 tarihinde alınmıştır.

Kordon/Konak Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Konak Projesi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 106.100.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare arsa birim değeri 285.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde işyeri ve ofis projesi geliştirilmesi kapsamında yapı ruhsatı alınmıştır.

8 Haziran 2023 tarihinde Birinci İnş. Müh. Tem. Gıda Taah. San. Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli İzmir Konak İşyeri ve Ofis Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler 30.12.2024 tarihinde tamamlanmıştır. Proje geçici kabul aşamasındadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada, 12 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli, 1.015,90 metrekare yüzölçümlü taşınmaz, 969 ada, 13 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli, 2.095,80 metrekare yüzölçümlü taşınmaz ve 969 ada 110 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 349,55 metrekare yüzölçümlü taşınmazlardır. 26 Ekim 2022 tarihli değerleme raporlarına göre arsa değerleri sırasıyla 13.455.000 TL ve 13.545.000 TL olarak tespit edilen 12 ve 13 numaralı parseller 24 Şubat 2023 tarihinde Ziraat Bankası'ndan toplam 25.794.000 TL bedelle, 16 Aralık 2022 tarihli değerleme raporu ile 6.000.000 TL olarak değer tespiti yapılan 110 numaralı parsel 10 Mart 2023 tarihinde 6.300.000 TL bedelle Süleymanpaşa Belediyesi'nden satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Tekirdağ Süleymanpaşa 969 ada 110 ve 111 parsellerde bulunan gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değerleri sırasıyla KDV hariç 16.150.000 TL ve 81.090.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değerleri 110 parsel için 46.200 TL, 111 parsel için 42.700 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

12 ve 13 numaralı parseller üzerinde yer alan yapıların yıkım çalışmaları tamamlanmıştır. Parsellerin önce 1.212,63 m² yola terki sonra da tevhid işlemleri gerçekleşmiş olup, nihai olarak 1.899,07 m² yüzölçümlü 111 numaralı parsel oluşmuştur.

05.02.2024 tarihinde İSVAN Gayrimenkul Turizm Danışmanlık ve Değerleme Tic. A.Ş. (Servotel Corporation Lisans) firması ile boş arsa durumunda bulunan gayrimenkullerin en iyi kullanımına yönelik fizibilite çalışmaları kapsamında sözleşme imzalanmış olup, çalışmalar sonucunda "Yurt" ve "Otel" fonksiyonunun parsellerin en iyi kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır. Proje çalışmaları bu yönde devam etmektedir.

Sivas/Sanayi Çarşısı Projesi

Sivas İli, Merkez İlçesi, Pulur Mahallesi, 6059 ada, 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.233,46 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 13 Mart 2023 tarihinde Açı Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 21.390.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından Şirket'e 6 Temmuz 2023 tarihinde 19.500.000 TL bedelle devir olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Sivas/Sanayi Çarşısı Arsası'nın gerçeğe uygun değeri KDV hariç 92.235.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği metrekare değeri yaklaşık 120.674,66 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış olup, Sivas Sanayi Çarşısı Projesi geliştirilmektedir. Toplam yaklaşık 4.897 m² inşaat alanına sahip projenin; zemin, 1. ve 2. katları Banka Şubesi, Para Grup Merkezi (PGM) ve Merkez Bankası birimleri, 3.,4. ve 5. normal katlarda 12 adet konut yer almaktadır. Proje çalışmaları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Şehremini Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Şehremini Binası'nın pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemlerinin ortalamasına göre belirlenen değeri KDV hariç 69.292.500 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değeri ortalama ofisler için yaklaşık 85.000 TL, dükkan için yaklaşık 245.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde 11 Mart 2024 tarih 9503 yevmiye numaralı riskli yapı beyanı bulunmamaktadır.

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 99.905 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 1.999.241 TL).

Taşınmaz üzerinde dükkan ve ofis projesi geliştirilmektedir.

Mevcut binanın yıkım işlemi için 4 Ocak 2024 tarihinde yıkım müellifi SRY Yapı Huriye KILIÇ Firması ile yıkım sözleşmesi imzalanmış olup, yıkım çalışmaları devam etmektedir.

Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi kapsamında 16 Şubat 2022 proje müellifi Mepro Mimarlık ve Şehircilik Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Proje çalışmaları devam etmektedir.

Karacabey/Bursa Projesi

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Runguçpaşa Mahallesi, 206 ada, 16 parselde kayıtlı "Üzerinde Lojmanı Olan Kargir Banka Binası" nitelikli taşınmaz 246,14 metrekare yüzölçümüne sahiptir. 19 Eylül 2022 tarihli değerleme raporuna göre arsa değeri 5.500.000 TL olarak tespit edilen taşınmaz, 12 Mayıs 2023 tarihinde 4.915.000 TL bedelle Ziraat Bankası'ndan satın alınmıştır. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Bursa Karacabey Projesi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 58.735.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare emsal değeri 50.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın üzerinde yer alan yapı riskli yapı tespiti ile beraber yıktırılmış olup taşınmaz cins tashihi tamamlanmıştır. Gayrimenkul üzerinde dükkan ve konut fonksiyonları bulunan proje çalışmaları tamamlanmıştır. 1 Aralık 2023 tarihinde ENG Tasarım Mühendislik İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması ile Anahtar Teslim Götürü Bedelli Karacabey Konut ve İşyeri Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Mevcut durumda ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Seyhan/Adana Projesi

Adana İli, Seyhan İlçesi, Kuruköprü Mahallesi, 295 ada, 53 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmaz 819,85 metrekare yüzölçümüne sahiptir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 23 Mart 2023 tarihli değerleme raporuna göre taşınmazın değeri 28.300.000 TL olarak tespit edilmiş, taşınmaz 7 Haziran 2023 tarihinde Ziraat Bankası'ndan 27.555.000 TL bedelle satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 20 Aralık 2024 tarihli rapora göre Adana Seyhan Projesi'nin pazar yaklaşımı yöntemi ve gelir yaklaşımı yönteminin ortalaması ile belirlenen değeri KDV hariç 54.650.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen taşınmaz metrekare emsal değeri yaklaşık 66.000 TL'dir.

Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi kapsamında proje müellifi Erme İnşaat taahhüt Yapı Malz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Proje çalışmaları devam etmektedir.

Emirdağ/Afyon Projesi

Afyon İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi, 89 ada, 1 parselde kayıtlı, "Kargir Üç Katlı Ve Dört Lojmanı Banka Ve Hizmet Binası" nitelikli taşınmazın yüzölçümü 397 metrekaredir. 16 Kasım 2022 tarihli değerleme raporuna göre arsa değeri 7.000.000 TL olarak tespit edilen taşınmaz, 31 Mart 2023 tarihinde 6.530.000 TL bedelle Ziraat Bankası'ndan satın alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Afyon Emirdağ Arsası'nın pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 52.345.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 56.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın üzerinde bulunan yapı, riskli yapı olarak tespit edilmiş olup yıktırılmıştır. Gayrimenkul üzerinde dükkan ve konut fonksiyonları bulunan proje geliştirilmiştir. Metreküp Mimarlık yükleniminde yeni bina inşai faaliyetleri devam etmektedir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla ilişkili taraflar; Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası, Ziraat Teknoloji, Ziraat Yatırım, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay), Ziraat Dinamik Banka, Ziraat Finansal Kiralama A.Ş. ve Ziraat Bank International A.G. ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faaliyet kiralalamaları (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	1.527.952.417	1.106.668.548
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	3.899.162.536	3.407.665.618
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	175.981.455	295.111.322
Toplam	5.603.096.408	4.809.445.488

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

7.1. Maddi duran varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hizmet binaları	367.479.690	265.909.064
Demirbaşlar	10.658.914	8.603.095
Birikmiş amortismanlar (-)	5.778.431	3.840.506
Toplam	372.360.173	270.671.653

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

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Değerleme Farkları	Dönem Sonu
Binalar (*)	265.909.064	279.096.910	(265.909.064)	88.382.780	367.479.690
Demirbaşlar	8.603.095	2.055.819	-	-	10.658.914
Birikmiş amortisman (-)	3.840.506	1.937.925	-	-	5.778.431
Net defter değeri	270.671.653	279.214.804	(265.909.064)	88.382.780	372.360.173

(*) Şirket'in İFM Ziraat Kuleleri Kule-2'nin 20. Katını Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanması sebebiyle, söz konusu katın maddi duran varlık olarak sınıflanmış olan gerçeğe uygun değerini içermektedir.

7.2. Kullanım hakkı varlıkları

Şirket'in kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Maliyet	34.280.329	31.312.186
Binalar	34.280.329	31.312.186
İtfa Payı (-)	24.961.313	16.478.393
Binalar	24.961.313	16.478.393
Net Defter Değeri	9.319.016	14.833.793

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi olmayan duran varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Haklar	3.751.129	3.751.129
Birikmiş amortismanlar (-)	3.350.461	2.152.745
Toplam	400.668	1.598.384

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

Maddi olmayan duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Haklar	3.751.129	-	-	3.751.129
Birikmiş amortisman (-)	2.152.745	1.197.716	-	3.350.461
Net defter değeri	1.598.384	(1.197.716)	-	400.668

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		
- Kıdem tazminatı karşılığı	1.401.408	2.118.276
- Kullanılmamış izin karşılığı	1.028.643	546.147
Toplam	2.430.051	2.664.423

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı karşılığı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.118.276	1.578.547
Hizmet maliyeti	415.109	304.584
Faiz maliyeti	318.962	101.454
Ödenen tazminatlar	-	(74.740)
Aktüeryal fark	222.309	828.964
Parasal kayıp/kazanç	(1.673.248)	(620.533)
31 Aralık itibarıyla karşılık	1.401.408	2.118.276

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Karşılıklar (Devamı)

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında aktüeryal varsayımlar kullanılmaktadır. Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmıştır. Söz konusu karşılıklar, %3,75 (31 Aralık 2023: %3,00) net iskonto oranı kullanılmak suretiyle, 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan 46.655,43 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL) tavan tutarı dikkate alınarak hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket portföyünde yer alan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri'ne ilişkin 2024 yılı emlak vergisi matrahı ve emlak vergisi tutarının, Ümraniye Belediyesi tarafından Emlak Vergisi Kanunu'na ve ilgili yasal düzenlemelere aykırı olarak hatalı ve fazla hesaplandığı, bu kapsamda Ziraat Kuleleri'ne ilişkin 2024 yılı emlak vergisi tutarının Belediye tarafından dönem başında 12,5 milyon TL olarak tahakkuk ettirilmesine rağmen, sonrasında 111,6 milyon TL olarak güncellendiği görülmüştür. İlgili emlak vergisi birinci taksiti, Şirket tarafından, yasal düzenlemelere uygun şekilde olması gereken ve ilk tahakkuk ettirilen tutar üzerinden süresi içerisinde ödenmiş olup, Belediye tarafından fazla talep edilen tutarın iptali için, Şirket tarafından Ümraniye Belediyesi aleyhine, 31 Mayıs 2024 tarihinde Vergi Mahkemesinde iptal davası açılmıştır. Belediye ile yapılan görüşmeler neticesinde, 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla emlak vergisi toplam borç tutarı 29,5 milyon TL olarak güncellenmiş olup, önceki dönemlerde ödenen tutarlar mahsup edilerek bakiye emlak vergisi borcu 15,9 milyon TL olarak ödenerek sulh sağlanmıştır. Belediye ile uzlaşa sağlandığına ilişkin durum 31 Aralık 2024 tarihinde ilgili mahkemeye bildirilmiş ve Vergi Mahkemesinin 23 Ocak 2025 tarihli gerekçeli kararıyla dava sonuçlanmıştır. Söz konusu dava dışında, Şirket'in taraf olduğu yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 8 adet dava ile birlikte toplam 9 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 5 adet dava).

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*)	2.470.222.548	3.253.943.153
Toplam	2.470.222.548	3.253.943.153

(*) İFM Ziraat Kuleleri projesi, Mola İstanbul 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	7.704.665	451.036
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (**)	106.233.066	500.000.000
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	113.937.731	500.451.036

(*) Şirket'in ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla, elektrik dağıtım şirketleri ve belediyelere vermiş olduğu teminat mektuplarını içermektedir.

(**) Şirket'in devam eden projelerindeki konut veya ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında bankalardan konut/işyeri kredisi kullanması durumunda, söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük tutarlarını içermektedir.

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri (Kredi kartları)	719.383	581.419
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	719.383	581.419
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	2.809.401.693	2.741.348.692
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.554.498	2.464.049
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.811.956.191	2.743.812.741
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	1.783.963.167	2.304.881.609
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.187.915	3.802.133
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	1.785.151.082	2.308.683.742
Toplam finansal borçlanmalar	4.597.826.656	5.053.077.902

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki banka kredilerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2024	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	31 Aralık 2024
Banka kredileri	5.046.811.720	1.724.381.409	(936.647.601)	(1.698.502.382)	458.041.097	4.594.084.243
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	5.046.811.720	1.724.381.409	(936.647.601)	(1.698.502.382)	458.041.097	4.594.084.243

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2023	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	31 Aralık 2023
Banka kredileri	2.621.383.515	4.310.834.485	(306.382.667)	(1.829.653.412)	250.629.799	5.046.811.720
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	2.621.383.515	4.310.834.485	(306.382.667)	(1.829.653.412)	250.629.799	5.046.811.720

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	6.266.182	8.281.960
Dönem içi girişler	3.172.008	4.579.706
Dönem içi ödemeler	(6.064.525)	(5.875.163)
Faiz giderleri	2.464.959	2.535.352
Parasal kayıp/kazanç	(2.096.211)	(3.255.673)
Dönem sonu bakiyesi	3.742.413	6.266.182

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Stoklar (Kısa vadeli) (*)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Malatya/Battalgazi Projesi	328.645.000	80.852.112
Göktürk/Eyüpsultan Projesi	271.263.378	223.749.701
Altunizade / İstanbul	48.994.280	-
Kahramanmaraş	5.804.027	-
Saruhanlı / Manisa	-	13.262.875
Pırlanta Sitesi / İstanbul	-	33.516.770
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	-
Toplam kısa vadeli stoklar	654.706.685	351.381.458
Stoklar (Uzun vadeli)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bayraklı/İzmir Projesi	2.450.548.958	2.299.231.935
Sultanbeyli/Battalgazi Projesi	437.000.000	414.367.074
Sultanbeyli/Mimar Sinan Projesi	185.000.000	174.525.059
İskenderun/Hatay Projesi	393.750.000	368.382.435
Adıyaman Projesi	265.000.000	-
Kahramanmaraş Projesi	200.000.000	-
Antakya/Saraycık Projesi	103.000.000	-
Antakya/Günyazı Projesi	97.500.000	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	-
Toplam uzun vadeli stoklar	4.131.798.958	3.256.506.503
Toplam stoklar	4.786.505.643	3.607.887.961

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in halihazırda satışta bulunan Altunizade/İstanbul'da 2 adet, Kahramanmaraş'ta ise 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır (31 Aralık 2023: Şirket'in Pırlanta Sitesi'nde 1 adet dükkan ve Saruhanlı/Manisa'da 4 adet konut stoğu bulunmaktadır).

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler

Bayraklı/İzmir Projesi

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada, 1 parsel, 40021 ada, 1 parsel, 40022 ada, 3 parselde kayıtlı, "Arsa" niteliğinde olan gayrimenkullerin yüzölçümleri sırasıyla 5.000, 8.776,46, 42.069,51 metrekaredir. Gayrimenkullerin Şirket hissesine düşen paylarının yarısı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na 29 Mayıs 2023 tarihinde devredilmiştir. Güncel durumda Şirket mülkiyetindeki toplam arsa alanı 21.958,74 metrekaredir.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bayraklı/İzmir Projesi (Devamı)

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 40022 ada, 3 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde homeofis, ofis, konut, ticaret nitelikli yaklaşık 306.707 m² inşaat alanından oluşan karma proje çalışmalarına devam edilmektedir.

Sultanbeyli/Battalgazi Projesi

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada, 18 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 14.241,06 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 28 Temmuz 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 263.000.000 TL belirlenmiş olup, tüzel kişiler tarafından Şirket'e 17 Ağustos 2023 tarihinde 230.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 6 Ekim 2023 tarihinde Emka Mimari Tasarım San. Tic. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları tamamlanmıştır.

09 Ekim 2024 tarihinde Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Sultanbeyli/Mimarsinan Projesi

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 204 ada, 28 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 5.297,87 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 18 Temmuz 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 111.200.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket'e 17 Ağustos 2023 tarihinde 97.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 12 Aralık 2023 tarihinde konu taşınmaz üzerinde tevhid işlemi gerçekleşmiş olup, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 numaralı parseller 28 numaralı parsel olarak değiştirilmiştir. 6 Ekim 2023 tarihinde Emka Mimari Tasarım San. Tic. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları devam etmektedir.

Hatay/İskenderun Projesi

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi, 2640 ada, 5 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 10.500 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 5 Ekim 2023 tarihinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 252.000.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket'e 6 Kasım 2023 tarihinde 230.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Hatay/İskenderun Projesi (Devamı)

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 11 Aralık 2023 tarihinde Prohan Mimarlık Mühendislik Müş. Prj. Doğ. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları devam etmektedir.

Adıyaman Projesi

Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada 1 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 19.627,81 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 22 Aralık 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 228.000.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket'e 19 Ocak 2024 tarihinde 225.719.815 TL bedelle devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 4 Mart 2024 tarihinde Prohan Mimarlık Mühendislik Müş. Prj. Doğ. İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları devam etmektedir.

Kahramanmaraş Projesi

Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada 2 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 12.545,05 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 21 Aralık 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 163.500.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişiler tarafından Şirket'e 19 Ocak 2024 tarihinde 163.085.650 TL bedelle devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 22 Şubat 2024 tarihinde UBMS İnşaat Turizm Tic. San. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları tamamlanmıştır.

20 Aralık 2024 tarihinde Tuna Mühendislik A.Ş. ile inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Hatay Antakya Projesi

Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi, 2734 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 4.919,99 metrekaredir. Hatay İli, Antakya İlçesi, Saraycık Mahallesi, 3310 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü ise 4.935,09 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 31 Ocak 2024 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Günyazı Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 79.000.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişilerden 26 Mart 2024 tarihinde 74.000.000 TL bedelle satın alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Hatay Antakya Projesi (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 31 Ocak 2024 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Saraycık Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 86.000.000 TL belirlenmiş olup, gerçek kişilerden 26 Mart 2024 tarihinde 76.000.000 TL bedelle satın alınmıştır.

22 Nisan 2024 tarihinde UBMS İnşaat Turizm Tic. San. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları sona ermiştir. Yapı ruhsat süreci devam etmektedir. 2 Ocak 2025 tarihinde Öz Er-Ka İnşaat Turizm Elektrik Taahhüt Tic. ve San. A.Ş. ile inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Malatya/Battalgazi Projesi

Malatya İli, Battalgazi İlçesi, Çamurlu Mahallesi, 1021 parselde kayıtlı, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 19.242,23 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 11 Ekim 2023 tarihinde Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 55.000.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından Şirket'e 19 Ekim 2023 tarihinde 50.000.000 TL bedelle devir olmuştur.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 13 Ekim 2023 tarihinde Prohan Mimarlık Mühendislik Müş. Prj. Doğ. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ile proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları tamamlanmıştır. 6 Şubat 2024 tarihinde Tuna Mühendislik A.Ş. firması ile inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Ayrıca 19 Nisan 2024 tarihinde BCT İnşaat Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. firması ile proje yöneticiliği hizmeti alınması kapsamında sözleşme imzalanmıştır. 10 Temmuz 2024 tarihinde 10 bloktan oluşacak 204 adet konut inşaatı için yapı ruhsat belgesi alınmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Göktürk/Eyüpsultan Projesi

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1062 ada, 1 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 25.248,00 metrekare ve 2 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 25.753,26 metrekare olmak üzere toplam 51.001,26 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 14 Ocak 2022 tarihinde Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda gayrimenkulün toplam gerçeğe uygun değeri 510.000.000 TL belirlenmiş olup, Şirket bu taşınmazın 1/10 hissesini 2 Şubat 2022 tarihinde 49.500.000 TL bedel ile Ziraat Bankası'ndan satın almıştır.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Ziraat Bankası, Emlak Konut ve Şirket arasında birlikte proje geliştirilmesine yönelik protokol imzalanmıştır. Villa ve konut niteliğindeki bölümlerden oluşan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	12.117.046	22.160.290
- İFM Ziraat Kuleleri	12.105.626	21.172.052
- Diğer	11.420	988.238
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	15.432.486	53.719.391
Toplam	27.549.532	75.879.681

(*) Arsası alınmış ancak henüz proje aşamasına geçmemiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin yapılan harcamaları da içermektedir.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	312.970.650	93.297.360
- Sultanbeyli Battalgazi Projesi	205.182.579	-
- Malatya Projesi	57.235.753	-
- İFM Ziraat Kuleleri	15.240.971	48.792.970
- Göztepe Projesi	14.842.482	-
- Mola İstanbul	-	3.455.590
- Diğer	20.468.865	41.048.800
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	470.983.233	37.612.183
Toplam	783.953.883	130.909.543

(*) Cari dönem bakiyesi, Şirket koordinasyonunda devam eden inşaat projesi kapsamında ödemesi yapılan ve riski Şirkete ait olmayan işlemlere ilişkin tutardan oluşmaktadır.

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli KDV alacakları	-	98.288.229
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	18.411.344	4.271.182
Verilen depozito ve teminatlar	2.072.040	2.380.415
Toplam	20.483.384	104.939.826

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli KDV alacakları	441.570.085	584.946.059
Toplam	441.570.085	584.946.059

Diğer yükümlülükler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	22.218.941	45.945.739
Alınan depozito ve teminatlar	29.079.001	66.376.927
Diğer yükümlülükler (*)	539.821.250	652.790
Toplam	591.119.192	112.975.456

(*) Cari dönem bakiyesi, Şirket koordinasyonunda devam eden inşaat projesi kapsamında ödemesi yapılan ve riski Şirkete ait olmayan 538.505.381 TL tutarındaki borcu da içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. FİNANSAL DURAN VARLIKLAR

12.1. İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur:

	Yatırım türü	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ziraat GYO D.O.O Sarajevo	Bağlı ortaklık	100	791.940.717	791.940.717
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Bağlı ortaklık	100	32.451.104	32.451.104
TOO Ziraat GYO Kazakhstan	Bağlı ortaklık	100	652.807	652.807
Toplam			825.044.628	825.044.628

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2024	Grubu	(%)	31 Aralık 2023	Grubu
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	15,22	714.219.129	A	15,22	714.219.129	A
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	65,84	3.090.371.040	B	65,84	3.090.371.040	B
Diğer	18,94	889.029.831	B	18,94	889.029.831	B
Toplam	100	4.693.620.000		100	4.693.620.000	

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde 4.693.620.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 10.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 10.000.000.000 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 gerçekleşmiştir. Şirket'in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL ayni, 1.032.988.769 TL nakdi sermaye olmak üzere 3.520.215.000 TL'ye ulaşmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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.

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
Özkaynaklar			
Sermaye düzeltmesi farkları	37.162.739.803	26.018.051.736	(11.144.688.067)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	8.147.685.557	2.912.548.721	(5.235.136.836)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	41.097.365.383	34.907.933.291	(6.189.432.092)

31 Aralık 2023	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
Özkaynaklar			
Sermaye düzeltmesi farkları	37.162.739.803	26.018.051.736	(11.144.688.067)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	8.147.685.557	6.888.469.849	(1.259.215.708)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	23.777.336.324	26.438.458.825	2.661.122.501

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2024 itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 26.018.051.736 TL'dir (31 Aralık 2023: 26.018.051.736 TL). Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 2.912.548.721 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 6.888.469.849 TL).

13.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler, maddi duran varlık değerleme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarıdır.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	129.156.506	107.135.078
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	54.115	(2.120.618)
Toplam	129.210.621	105.014.460

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, Şirket'in portföyünde yer alan hizmet binası olarak da kullandığı binaların yeniden değerlendirilmiş tutarları ile maliyetleri arasındaki değer artışlarının Şirket'in kullandığı katlara düşen payını kapsamaktadır.

13.4. Kar dağıtımı

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

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Şirket, Esas Sözleşmesi ve kâr dağıtım politikası gereği, 10 Haziran 2024 tarihinde yapılan 2023 Yılı Olağan Genel Kurulu'nda alınan karara istinaden, yasal kayıtlara göre hesaplanan 2.066.962.440 TL tutarındaki Net Dönem Karının %5'i olan 103.348.122 TL tutarında yasal yedek akçe ayırmıştır. 1.963.614.318 TL tutarındaki Net Dağıtılabilir Dönem Kârının %10'luk kısmı olan 196.361.432 TL'yi Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla pay sahiplerine nakden ödemiş olup, kalan tutar ise olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Gayrimenkul satış gelirleri	2.023.292.076	3.942.688.782
Yurt içi kira gelirleri	1.357.168.384	901.916.670
Yurt dışı kira gelirleri	36.406.371	41.217.799
Toplam hasılat	3.416.866.831	4.885.823.251

1 Ocak – 31 Aralık 2024 döneminde hasılat tutarının 1.296.314.086 TL'si (1 Ocak – 31 Aralık 2023: 853.118.986 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Satılan gayrimenkul maliyeti	1.228.287.023	3.798.421.141
Diğer satış maliyetleri	3.155.512	-
Toplam satışların maliyeti	1.231.442.535	3.798.421.141

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	61.885.423	49.776.307
Personel ücret ve giderleri	79.224.948	64.338.670
İşletme giderleri	28.811.688	15.933.244
Bilgi teknolojileri giderleri	11.350.754	7.217.710
Amortisman ve itfa payı giderleri	9.963.845	17.190.757
Danışmanlık giderleri	5.511.683	1.991.253
Hukuk giderleri	1.001.449	980.522
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	3.198.306	3.656.775
Dekorasyon desteği giderleri	-	8.209.566
Diğer giderler	5.963.896	3.956.877
Toplam	206.911.992	173.251.681

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Reklam ve tanıtım giderleri	16.037.576	31.406.053
Toplam	16.037.576	31.406.053

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı	5.603.633.304	6.488.100.739
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	41.812.203	85.525.203
Toplam	5.645.445.507	6.573.625.942

(*) 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemi tutarı, 26.093.220 TL tutarındaki gider iadeleri, 11.962.805 TL tutarındaki komisyon gelirleri ile 3.756.178 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemi tutarı, 37.436.324 TL tutarındaki iştirak satış gelirleri, 25.938.284 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 9.809.432 TL tutarındaki duran varlık satış gelirleri, 1.629.545 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler, 7.304.778 TL tutarındaki gider iadeleri, 845.371 TL tutarındaki irtifak hakkı gelirleri, 1.034.919 TL tutarındaki gecikme cezası tahsilatları ve 1.526.550 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışları	327.635.678	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	61.251.019	38.060.191
Toplam	388.886.697	38.060.191

(*) 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemi tutarı, 53.560.491 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 7.690.528 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemi tutarı, 32.545.212 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri, 5.071.664 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderleri, 416.491 TL tutarındaki karşılık giderleri ile 26.824 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. İŞTİRAKLER, MÜŞTEREK KONTROL EDİLEN İŞLETMELER VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAN DİĞER GELİRLER (GİDERLER)

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait bağlı ortaklıklarından elde ettiği temettü gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri (*)	18.188.759	2.143.462
Toplam	18.188.759	2.143.462

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

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kambiyo gelirleri (*)	74.318.602	404.362.325
Faiz gelirleri	174.066.506	116.711.453
Toplam	248.385.108	521.073.778

(*) Önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 1 Ocak - 30 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Faiz giderleri	2.317.787.162	876.072.229
Kredi komisyon giderleri	2.681.143	4.069.580
Kambiyo giderleri	16.989.394	2.885.830
Toplam	2.337.457.699	883.027.639

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

Şirket'in kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda yer alan parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	
Stoklar	10.490.410
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	63.287.736
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	1.521.617
Peşin ödenmiş giderler	2.452.515
Ödenmiş sermaye/Sermaye düzeltme farkları	(2.082.970.891)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	(592.968.190)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(5.816.250.286)
Ertelenmiş gelirler	(54.118.673)
Geçmiş yıllar karları veya zararları	(7.258.818.339)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14.003.303
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(186.529.132)
Satışların maliyeti	23.253.784
Genel yönetim giderleri	24.688.919
Pazarlama giderleri	295.650
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16.145.457.408
Esas faaliyetlerden diğer giderler	6.313.168
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler (giderler)	(1.073.147)
Finansman gelirleri	(41.118.298)
Finansman giderleri	19.998.553
Toplam	277.916.107

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE GELİR VE GİDERLERİ

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 ve öncesi dönem için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre; Şirket tarafından, Kurumlar Vergisi'nden istisna kapsamında olduğundan Kurumlar Vergisi hesaplanmamıştır. Ancak, 2025 yılı ile birlikte 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, raporun Önemli Muhasebe Politikaları bölümünde açıklandığı üzere Kurumlar Vergisi hesaplanmaya başlanacaktır.

Gelir Vergisi Stopajı

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

Ertelenmiş Vergi

Şirket, bulunması halinde vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletilmiştir.

31 Aralık 2024	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
Ertelenmiş vergi varlığı	2.882.972.693	864.891.808
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10.970.712.733	3.291.213.820
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Net)	(8.087.740.040)	(2.426.322.012)

31 Aralık 2024	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
Ertelenmiş vergi geliri	2.882.972.693	864.891.808
Ertelenmiş vergi gideri	(10.762.150.950)	(3.228.645.285)
Ertelenmiş vergi gideri (Net)	(7.879.178.257)	(2.363.753.477)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen tutarlar	(208.561.783)	(62.568.535)
Ertelenmiş Vergi (Net)	(8.087.740.040)	(2.426.322.012)

31 Aralık 2024	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(8.986.301.240)	(2.695.890.372)
- Maddi duran varlık olarak izlenen gayrimenkuller	(208.561.783)	(62.568.535)
- Nakit ve nakit benzerleri	(631.323)	(189.397)
- Stoklar	1.098.783.473	329.635.042
- Amortismanlar	6.938.907	2.081.672
- İzin karşılığı	750.297	225.089
- Kıdem tazminatı karşılığı	860.770	258.231
- Kiralamalar	420.859	126.258
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(8.087.740.040)	(2.426.322.012)

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Dönem Başı - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(2.488.890.547)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	62.568.535
Geçmiş yıllar karları veya zararları ile ilişkilendirilen (*)	-
Dönem Sonu - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(2.426.322.012)

(*) 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıklanmış olan vergisel mevzuat değişikliklerinin önceki dönemlere etkisi hesaplanmış olup, önemsiz olarak değerlendirilen bir tutar çıkması sebebiyle Geçmiş yıllar karları veya zararları kaleminde muhasebeleştirilmemiş ve cari dönem kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	3.062.312.336	5.798.087.953
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.693.620.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,6524	1,2353

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler ile 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.

22.1. 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.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

22.1. Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2024	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	3.236.388	273.720.896	-	-	1.008.521.244	811.503.415
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	3.236.388	273.720.896	-	-	1.008.521.244	811.503.415
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	17.363	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(17.363)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	7.338.868	787.268.255	-	-	838.891.228	206.789.224
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.338.868	787.268.255	-	-	838.891.228	206.789.224
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	291.327	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(291.327)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

22.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2024		Beklenen nakit çıkışları				
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	(=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	4.889.173.831	4.886.937.313	953.982.376	1.916.475.302	2.016.479.635	-
Ticari borçlar	285.645.535	285.645.535	285.645.535	-	-	-
Banka kredileri	4.594.084.243	4.594.084.243	662.287.687	1.915.432.759	2.016.363.797	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.742.413	1.505.895	347.514	1.042.543	115.838	-
Diğer borçlar	5.701.640	5.701.640	5.701.640	-	-	-
31 Aralık 2023		Beklenen nakit çıkışları				
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	(=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	5.513.408.046	5.511.323.004	1.158.685.242	1.779.498.930	2.573.138.832	-
Ticari borçlar	460.249.363	460.249.363	460.249.363	-	-	-
Banka kredileri	5.046.811.720	5.046.811.720	697.853.362	1.777.993.719	2.570.964.639	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	6.266.182	4.181.140	501.736	1.505.211	2.174.193	-
Diğer borçlar	80.781	80.781	80.781	-	-	-

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

22.3. Piyasa riski

Piyasa riski; faiz oranı, 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 bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

22.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	425.188.096	557.337.999
Yükümlülükler	-	-
Net bilanço pozisyonu	425.188.096	557.337.999

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları orijinal döviz cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Avro	Dolar	Toplam
Varlıklar	11.239.644	348.248	425.188.096
Nakit ve nakit benzerleri	39.644	5.121	1.637.030
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11.200.000	-	411.445.440
Peşin ödenmiş giderler	-	343.127	12.105.626
Yükümlülükler	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	-	-	-
Net bilanço pozisyonu	11.239.644	348.248	425.188.096
31 Aralık 2023	Avro	Dolar	Toplam
Varlıklar	16.453.682	726.178	557.337.999
Nakit ve nakit benzerleri	283.260	6.975	9.432.224
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	16.170.422	-	526.733.722
Peşin ödenmiş giderler	-	719.203	21.172.053
Yükümlülükler	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	-	-	-
Net bilanço pozisyonu	16.453.682	726.178	557.337.999

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

22.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket'in maruz kaldığı kur riski, ABD Doları ve Avro'dan kaynaklanmakta olup, Şirket'in kurlardaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Duyarlılık analizi, sadece dönem sonunda açık olan yabancı para cinsinden parasal kalemler için hesaplanmıştır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade etmektedir.

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
ABD Doları - Net Etki	1.179.936	(1.179.936)	2.137.738	(2.137.738)
ABD Doları - Net varlık / yükümlülük	1.179.936	(1.179.936)	2.137.738	(2.137.738)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Avro - Net Etki	41.290.182	(41.290.182)	53.596.062	(53.596.062)
Avro - Net varlık / yükümlülük	41.290.182	(41.290.182)	53.596.062	(53.596.062)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

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:

Sabit Faizli	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal varlıklar	1.005.161.323	829.288.292
- Bankalar mevduatı	1.005.161.323	829.288.292
Finansal yükümlülükler	4.461.796	6.847.601
- Kısa vadeli borçlanmalar	719.383	581.419
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.554.498	2.464.049
- Uzun vadeli borçlanmalar	1.187.915	3.802.133
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	4.593.364.860	5.046.230.301
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.809.401.693	2.741.348.692
- Uzun vadeli borçlanmalar	1.783.963.167	2.304.881.609

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

22.4. Sermaye yönetimi

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

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

23. 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.

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde bağımsız denetçi ve bağımsız denetim şirketlerinden alınan diğer hizmetlere ilişkin giderler aşağıdaki gibidir:

Topluluk Bağımsız Denetim Firması	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	2.168.124	1.862.005
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Toplam	2.168.124	1.862.005

(*) KDV hariç tutarları göstermektedir.

25. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'deki 5 milyon adet payının tamamı 7,8 milyon TL bedel karşılığında Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.'ye devredilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.008.521.244	1.917.274.571
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	60.136.741.267	54.152.071.784
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	825.044.628	825.044.628
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		995.106.565	917.181.484
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	62.965.413.704	57.811.572.467
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.594.084.243	5.046.811.720
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.742.413	6.266.182
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	5.701.640	80.781
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	55.007.499.229	52.148.276.704
Diğer kaynaklar		3.354.386.179	610.137.080
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	62.965.413.704	57.811.572.467
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.005.161.323	829.288.292
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.006.798.353	1.917.103.859
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)	1.348.932.900	526.733.722
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	7.704.665	451.036
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)	1.994.992	6.022.173

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%97	%95	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%3	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri	III-48.1. Md. 24 / (d)	%2	%1	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	%8	%10	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	%2	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

.....