

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

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



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

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

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

#### 2. Görüşün Dayanağı

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

#### 3. Kilit Denetim Konuları

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

| Kilit denetim konuları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Denetimde konunun nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Uygulanan denetim prosedürleri:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dipnot - 2’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleşirmektedir.</li> <li>- 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam varlıklarının %87’sini oluşturmakta olup toplam değeri 55.350.235.624 TL’dir.</li> <li>- 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</li> <li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı”, “maliyet yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.</li> <li>- Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</li> <li>- Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</li> <li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup’un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır,</li> <li>- Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</li> <li>- Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir,</li> <li>- Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup’un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,</li> <li>- Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerlendirme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir,</li> <li>- Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,</li> <li>- Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</li> <li>- Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li> </ul> |

#### **4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

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

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

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

#### **5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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



## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer 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**

---

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                    | <b>SAYFA</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>                | <b>1-2</b>   |
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>3</b>     |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                    | <b>4</b>     |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                             | <b>5</b>     |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>    | <b>6-84</b>  |
| <b>PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....</b>                    | <b>85-86</b> |

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE 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<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2024 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2023 |
|-------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                                            |        |                                                    |                                                    |
| Nakit ve nakit benzerleri                                         | 4      | 1.082.730.614                                      | 2.014.954.386                                      |
| Ticari alacaklar                                                  | 5      | 277.493.470                                        | 797.828.965                                        |
| - <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>                    | 3,5    | 3.236.388                                          | 574.798                                            |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>            | 5      | 274.257.082                                        | 797.254.167                                        |
| Diğer alacaklar                                                   | 5      | 1.814.065                                          | 720.541                                            |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>             | 5      | 1.814.065                                          | 720.541                                            |
| Stoklar                                                           | 10     | 654.706.685                                        | 352.237.375                                        |
| Peşin ödenmiş giderler                                            | 11     | 27.697.848                                         | 75.927.378                                         |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>        | 11     | 27.697.848                                         | 75.927.378                                         |
| Diğer dönen varlıklar                                             | 11     | 22.680.507                                         | 105.543.192                                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>       | 11     | 22.680.507                                         | 105.543.192                                        |
| <b>Toplam dönen varlıklar</b>                                     |        | <b>2.067.123.189</b>                               | <b>3.347.211.837</b>                               |
| <b>Duran varlıklar</b>                                            |        |                                                    |                                                    |
| Diğer alacaklar                                                   | 5      | 31.105                                             | 81.957                                             |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>             | 5      | 31.105                                             | 81.957                                             |
| Stoklar                                                           | 10     | 4.131.798.958                                      | 3.256.506.503                                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                     | 6      | 55.350.235.624                                     | 50.544.183.824                                     |
| Maddi duran varlıklar                                             | 7      | 374.906.315                                        | 271.706.735                                        |
| Kullanım hakkı varlıkları                                         | 7      | 9.319.016                                          | 14.833.793                                         |
| Maddi olmayan duran varlıklar                                     | 7      | 2.016.289                                          | 2.697.099                                          |
| Peşin ödenmiş giderler                                            | 11     | 1.255.888.218                                      | 131.618.899                                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>        | 11     | 1.255.888.218                                      | 131.618.899                                        |
| Diğer duran varlıklar                                             | 11     | 446.715.184                                        | 584.946.063                                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i> | 11     | 446.715.184                                        | 584.946.063                                        |
| <b>Toplam duran varlıklar</b>                                     |        | <b>61.570.910.709</b>                              | <b>54.806.574.873</b>                              |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                           |        | <b>63.638.033.898</b>                              | <b>58.153.786.710</b>                              |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2024 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                       |        |                                                    |                                                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                               | 9      | 719.383                                            | 737.816                                            |
| - İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar                                        | 3,9    | 719.383                                            | 737.816                                            |
| 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      | 379.865.435                                        | 468.641.727                                        |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                    | 3,5    | 2.171.310                                          | 677.216                                            |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                            | 5      | 377.694.125                                        | 467.964.511                                        |
| Diğer borçlar                                                                          | 5      | 6.230.088                                          | 598.844                                            |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                                                     | 3,5    | 5.701.640                                          | 80.781                                             |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                             | 5      | 528.448                                            | 518.063                                            |
| Ertelenmiş gelirler                                                                    | 5      | 375.476                                            | 4.002.060                                          |
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                     | 5      | 375.476                                            | 4.002.060                                          |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                                           | 17     | 3.856                                              | -                                                  |
| 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     | 53.351.421                                         | 122.241.483                                        |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler                           | 11     | 53.351.421                                         | 122.241.483                                        |
| <b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                |        | <b>3.253.530.493</b>                               | <b>3.340.580.818</b>                               |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                       |        |                                                    |                                                    |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                               | 9      | 2.270.046.509                                      | 2.308.683.742                                      |
| - İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar                                        | 3,9    | 2.268.858.594                                      | 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                                          | 2.191.400                                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                       | 8      | 1.401.408                                          | 2.191.400                                          |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                                           | 17     | 2.446.071.365                                      | 3.784.208                                          |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                                                        | 11     | 538.505.381                                        | -                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler                           | 11     | 538.505.381                                        | -                                                  |
| <b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                |        | <b>5.304.518.576</b>                               | <b>2.347.869.935</b>                               |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                                            |        | <b>8.558.049.069</b>                               | <b>5.688.450.753</b>                               |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                     |        |                                                    |                                                    |
| Ödenmiş sermaye                                                                        | 12     | 4.693.620.000                                      | 4.693.620.000                                      |
| Sermaye düzeltmesi farkları                                                            | 12     | 26.018.051.736                                     | 26.018.051.736                                     |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)                                                   | 12     | 2.912.548.721                                      | 6.888.469.849                                      |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler         | 12     | 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)                                        |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) |        | (119.270.103)                                      | 120.430.750                                        |
| - Yabancı para çevrim farkları                                                         |        | (119.270.103)                                      | 120.430.750                                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                    |        | 34.933.393.549                                     | 26.463.919.083                                     |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                                                   |        | (16.545.009.231)                                   | (17.813.328.415)                                   |
| Net dönem karı                                                                         |        | 3.057.439.536                                      | 5.989.158.494                                      |
| <b>Toplam özkaynaklar</b>                                                              |        | <b>55.079.984.829</b>                              | <b>52.465.335.957</b>                              |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                |        | <b>63.638.033.898</b>                              | <b>58.153.786.710</b>                              |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Hasılat                                                           | 13        | 3.467.882.533                                                 | 5.069.877.679                                                 |
| Satışların maliyeti                                               | 13        | (1.234.121.775)                                               | (3.912.128.820)                                               |
| <b>Brüt kar</b>                                                   |           | <b>2.233.760.758</b>                                          | <b>1.157.748.859</b>                                          |
| Genel yönetim giderleri                                           | 14        | (234.488.950)                                                 | (202.081.990)                                                 |
| Pazarlama giderleri                                               | 14        | (16.113.083)                                                  | (35.250.564)                                                  |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                | 15        | 5.712.242.498                                                 | 6.757.285.925                                                 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                                | 15        | (391.091.350)                                                 | (43.194.448)                                                  |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                         |           | <b>7.304.309.873</b>                                          | <b>7.634.507.782</b>                                          |
| <b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı</b>             |           | <b>7.304.309.873</b>                                          | <b>7.634.507.782</b>                                          |
| Finansman gelirleri                                               | 16        | 255.619.000                                                   | 527.267.160                                                   |
| Finansman giderleri                                               | 16        | (2.390.958.849)                                               | (885.084.188)                                                 |
| Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)                       | 17        | 267.941.371                                                   | (1.285.089.313)                                               |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>                   |           | <b>5.436.911.395</b>                                          | <b>5.991.601.441</b>                                          |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)                  | 18        | (2.379.471.859)                                               | (2.442.947)                                                   |
| - Dönem vergi gideri (-)                                          |           | -                                                             | (1.468.260)                                                   |
| - Ertelenmiş vergi gideri (-)                                     |           | (2.379.471.859)                                               | (974.687)                                                     |
| <b>Dönem karı</b>                                                 |           | <b>3.057.439.536</b>                                          | <b>5.989.158.494</b>                                          |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                          | <b>19</b> | <b>0,6514</b>                                                 | <b>1,2760</b>                                                 |
| <b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>                                 |           |                                                               |                                                               |
| 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                |           | (239.700.853)                                                 | 54.367.168                                                    |
| Yabancı para çevrim farkları                                      |           | (239.700.853)                                                 | 54.367.168                                                    |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                       |           | <b>(215.504.692)</b>                                          | <b>154.363.238</b>                                            |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                      |           | <b>2.841.934.844</b>                                          | <b>6.143.521.732</b>                                          |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

|                                                | Dipnot | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Pay ihraç primleri /iskontoları | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş karlar              |                       |                  |                |
|------------------------------------------------|--------|-----------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------|----------------|
|                                                |        |                 |                           |                                 | Maddi duran varlık yeniden değerlendirme                                                   | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm                                                |                                     | Yabancı para çevrim farkları | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı   | Özkaynaklar    |
|                                                |        |                 |                           |                                 | artışları/azalışları                                                                       | kazançları/(kayıpları)                                                                  |                                     |                              |                       |                  |                |
| 1 Ocak 2023                                    |        | 4.693.620.000   | 26.018.051.736            | 6.888.469.849                   | 6.310.044                                                                                  | (1.291.654)                                                                             | 66.063.582                          | 8.306.493.142                | (12.773.487.858)      | 13.155.792.793   | 46.360.021.634 |
| Transferler                                    |        | -               | -                         | -                               | -                                                                                          | -                                                                                       | -                                   | -                            | -                     | -                | -              |
| Toplam kapsamlı gelir                          |        | -               | -                         | -                               | 100.825.034                                                                                | (828.964)                                                                               | 54.367.168                          | 18.157.425.941               | (5.001.633.148)       | (13.155.792.793) | -              |
| Dönem karı                                     |        | -               | -                         | -                               | -                                                                                          | -                                                                                       | -                                   | -                            | -                     | 5.989.158.494    | 6.143.521.732  |
| Diğer kapsamlı gelir                           |        | -               | -                         | -                               | 100.825.034                                                                                | (828.964)                                                                               | 54.367.168                          | -                            | -                     | 5.989.158.494    | 5.989.158.494  |
| Kar payları                                    |        | -               | -                         | -                               | -                                                                                          | -                                                                                       | -                                   | -                            | (38.207.409)          | -                | 154.363.238    |
|                                                |        |                 |                           |                                 |                                                                                            |                                                                                         |                                     |                              |                       | (38.207.409)     | (38.207.409)   |
| 31 Aralık 2023                                 | 12     | 4.693.620.000   | 26.018.051.736            | 6.888.469.849                   | 107.135.078                                                                                | (2.120.618)                                                                             | 120.430.750                         | 26.463.919.083               | (17.813.328.415)      | 5.989.158.494    | 52.465.335.957 |
| 1 Ocak 2024                                    |        | 4.693.620.000   | 26.018.051.736            | 6.888.469.849                   | 107.135.078                                                                                | (2.120.618)                                                                             | 120.430.750                         | 26.463.919.083               | (17.813.328.415)      | 5.989.158.494    | 52.465.335.957 |
| Transferler                                    |        | -               | -                         | -                               | -                                                                                          | -                                                                                       | -                                   | 18.758.583.004               | (12.769.424.510)      | (5.989.158.494)  | -              |
| 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                                                                               | (239.700.853)                       | -                            | -                     | 3.057.439.536    | 2.841.934.844  |
| Dönem karı                                     |        | -               | -                         | -                               | -                                                                                          | -                                                                                       | -                                   | -                            | -                     | 3.057.439.536    | 3.057.439.536  |
| Diğer kapsamlı gelir                           |        | -               | -                         | -                               | 22.021.428                                                                                 | 2.174.733                                                                               | (239.700.853)                       | -                            | -                     | -                | (215.504.692)  |
| Kar payları                                    |        | -               | -                         | -                               | -                                                                                          | -                                                                                       | -                                   | -                            | (227.285.972)         | -                | (227.285.972)  |
| 31 Aralık 2024                                 | 12     | 4.693.620.000   | 26.018.051.736            | 2.912.548.721                   | 129.156.506                                                                                | 54.115                                                                                  | (119.270.103)                       | 34.933.393.549               | (16.545.009.231)      | 3.057.439.536    | 55.079.984.829 |

(\*) 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 KONSOLİDE 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 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                  |          | <b>2.956.496.785</b>                             | <b>(1.009.645.649)</b>                           |
| Dönem karı                                                                                                        |          | 3.057.439.536                                    | 5.989.158.494                                    |
| Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                                         |          | (1.220.042.303)                                  | (7.051.531.881)                                  |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                  |          | 10.275.912                                       | 8.614.092                                        |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                |          | (741.971)                                        | 1.672.417                                        |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                               |          | (1.288.442)                                      | 1.486.271                                        |
| -Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler                                                             |          | 546.471                                          | 186.146                                          |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                              | 16       | 2.168.582.917                                    | 767.467.256                                      |
| - Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                           | 16       | (176.877.736)                                    | (121.212.738)                                    |
| - Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                           | 16       | 2.345.460.653                                    | 888.679.994                                      |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                                |          | 139.129.676                                      | 13.730.687                                       |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                                                 | 6,15     | (5.305.453.246)                                  | (6.691.015.182)                                  |
| - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler               | 6,15     | (5.305.453.246)                                  | (6.691.015.182)                                  |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                      | 18       | 2.379.475.715                                    | 974.687                                          |
| Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler                                                                     |          | (611.311.306)                                    | (1.152.975.838)                                  |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                |          | <b>932.981.131</b>                               | <b>(58.612.992)</b>                              |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                                        |          | 274.554.431                                      | (779.255.653)                                    |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                                         |          | (2.838.270)                                      | 11.056.191                                       |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                                 |          | 277.392.701                                      | (790.311.844)                                    |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                    |          | (1.289.342)                                      | (19.620)                                         |
| - İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)                            |          | (1.289.342)                                      | (19.620)                                         |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                                           |          | 647.269.656                                      | 32.094.008                                       |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)                                                                         |          | (1.107.598.603)                                  | 2.065.354                                        |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                          |          | 55.273.584                                       | 293.300.441                                      |
| - İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                                            |          | 1.702.255                                        | (1.062.003)                                      |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                                    |          | 53.571.329                                       | 294.362.444                                      |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                    |          | 5.815.315                                        | (1.171.105)                                      |
| - İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)                                        |          | 5.645.689                                        | 19.849                                           |
| - İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)                                |          | 169.626                                          | (1.190.954)                                      |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)                                                                            |          | 23.095.070                                       | 32.170.862                                       |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                      |          | 1.035.861.020                                    | 362.202.721                                      |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)                                                         |          | 528.671.432                                      | 282.645.722                                      |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)                                                     |          | 507.189.588                                      | 79.556.999                                       |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                  |          | <b>2.770.378.364</b>                             | <b>(1.120.986.379)</b>                           |
| <b>Alınan faiz</b>                                                                                                |          | <b>186.118.421</b>                               | <b>111.340.730</b>                               |
| <b>B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                      |          | <b>(1.732.013.047)</b>                           | <b>178.447.801</b>                               |
| İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri         |          | -                                                | 537.803.098                                      |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri                                   |          | 1.309.377                                        | 56.301.668                                       |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                    |          | (5.732.260)                                      | (27.563.536)                                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri                                                 |          | 1.117.341.871                                    | 4.127.465.830                                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                  |          | (2.844.932.035)                                  | (4.515.559.259)                                  |
| <b>C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                               |          | <b>(1.276.151.789)</b>                           | <b>3.086.845.716</b>                             |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                          | 9        | 2.209.276.836                                    | 4.310.847.833                                    |
| - Kredilerden nakit girişleri                                                                                     |          | 2.183.980.977                                    | 4.256.283.544                                    |
| - Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri                                                                  |          | 25.295.859                                       | 54.564.289                                       |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                          | 9        | (936.755.925)                                    | (306.382.667)                                    |
| - Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                  |          | (911.928.590)                                    | (253.880.734)                                    |
| - Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları                                                               |          | (24.827.335)                                     | (52.501.933)                                     |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                        | 9        | (3.599.566)                                      | (3.339.812)                                      |
| Ödenen temettümler                                                                                                |          | (227.285.972)                                    | (38.207.409)                                     |
| Ödenen faiz                                                                                                       |          | (2.317.787.162)                                  | (876.072.229)                                    |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)</b> |          | <b>(51.668.051)</b>                              | <b>2.255.647.868</b>                             |
| Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi                                       |          | 34.896.421                                       | 31.596.265                                       |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>                                                          |          | <b>(16.771.630)</b>                              | <b>2.287.244.133</b>                             |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                       | <b>4</b> | <b>2.005.082.378</b>                             | <b>98.244.451</b>                                |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ</b>                                         |          | <b>(906.211.457)</b>                             | <b>(380.406.207)</b>                             |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                       | <b>4</b> | <b>1.082.099.291</b>                             | <b>2.005.082.377</b>                             |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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, Grup'un çalışan sayısı 42 kişidir (31 Aralık 2023: 40 kişi). Şirket'in Nisan 2018'de açılmış olan Frankfurt Şubesinin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

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

#### Bağlı ortaklık

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ve TOO Ziraat GYO Kazakistan şirketlerinin %100'üne (31 Aralık 2023: %100) sahiptir.

Bu rapor kapsamında Şirket ve konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar hep birlikte "Grup" olarak nitelendirilmektedir. Konsolidasyona dahil edilen 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. GRUP'UN 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. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

##### 2.1.2. Uygunluk beyanı

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. KONSOLİDE 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 konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 21 Şubat 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### 2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

##### Bağlı ortaklık

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

|                                                           | Şirket ve bağlı ortaklıklar<br>tarafından sahip olunan doğrudan |                | Etkin ortaklık payı % |                |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                                                           | payı %                                                          |                |                       |                |
|                                                           | 31 Aralık 2024                                                  | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2024        | 31 Aralık 2023 |
| Ziraat İşletme Yönetimi ve<br>Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. | 100,00                                                          | 100,00         | 100,00                | 100,00         |
| Ziraat GYO d.o.o Sarajevo                                 | 100,00                                                          | 100,00         | 100,00                | 100,00         |
| TOO Ziraat GYO Kazakhstan                                 | 100,00                                                          | 100,00         | 100,00                | 100,00         |

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

Konsolidasyon kapsamındaki yurt dışı faaliyetlerinin çevriminde kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

|                    | 31 Aralık 2024 |                  | 31 Aralık 2023 |                  |
|--------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                    | Dönem Sonu     | Dönem Ortalaması | Dönem Sonu     | Dönem Ortalaması |
| Bosna Hersek Markı | 18,7496        | 17,7163          | 16,6402        | 13,1007          |
| Kazakistan Tengesi | 0,0673         | 0,0681           | 0,0645         | 0,0514           |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

##### 2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

##### *Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar*

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar iş ortaklıklarındaki payları içerir.

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

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

##### *Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri*

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

##### 2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Grup'un raporlama para birimi ise TL olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

##### 2.1.5. İşletmenin sürekliliği

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

##### 2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

###### 2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler

Uygulanan değerleme 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.

###### 2.1.7. 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.

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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

###### 2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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.

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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

###### 2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

###### 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.

##### 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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. KONSOLİDE 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)

- **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.

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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. KONSOLİDE 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)

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.

- **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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. KONSOLİDE 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.

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

##### 2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

###### **Hasılat**

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri*

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

###### *Gayrimenkul satışı*

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

###### *Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

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

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

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

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

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

- a) Grup'un 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.

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### *Faiz gelirleri ve giderleri*

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

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

##### 2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Grup, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirmektedir. 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 m<sup>2</sup> satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

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

###### 2.4.3. Stoklar

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

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

###### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar altında izlenen binaların değerlemesinde TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde yeniden değerlendirme modeli kullanılmaktadır. Lisanslı değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarındaki bina değerleri ile ilgili binaların net defter değeri arasındaki olumlu fark diğer kapsamlı 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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.4. Maddi duran varlıklar (Devamı)

###### *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 oluşukça kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

###### 2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

###### 2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.7. Finansal araçlar

###### Finansal varlıklar

###### *Sınıflandırma ve ölçüm*

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

###### *i) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar*

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

###### *Nakit ve nakit benzerleri*

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

###### *Değer Düşüklüğü*

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir.

Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.7. Finansal araçlar (Devamı)

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

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

###### Finansal yükümlülükler

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

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

###### Türev olmayan finansal yükümlülükler

###### *Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti*

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

###### *Ticari ve diğer borçlar*

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

###### 2.4.8. Sermaye ve temettüleri

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.8. Sermaye ve temettüler

###### *Paylara ilişkin primler*

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

###### 2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

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

###### 2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 19).

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

###### 2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

###### 2.4.13. İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

(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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

###### 2.4.15. Vergilendirme

###### Kurumlar vergisi

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

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 bağlanmış,
- 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 alınamayacağı

hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda Grup, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Grup'un 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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

###### *Kurumlar vergisi (Devamı)*

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

###### *Ertelenmiş vergiler*

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların konsolide finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. 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 bireysel finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ve Grup'un 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

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

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

###### 2.4.17. Nakit akış tablosu

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 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.

###### 2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

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

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

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

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

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar (Devamı)

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

##### 2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

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

##### Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

##### Gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

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 KONSOLİDE 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

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

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

| Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)                       | 31 Aralık 2024        | 31 Aralık 2023        |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bankalar</b>                                            |                       |                       |
| <i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>             |                       |                       |
| - Vadeli mevduat                                           | 1.006.320.185         | 847.140.254           |
| - Vadesiz mevduat                                          | 2.080.062             | 6.526.187             |
| <i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>       |                       | -                     |
| - Vadesiz mevduat                                          | 1.364.929             | 3.580.762             |
| <i>ZiraatBank BH d.d.'deki bakiyeler</i>                   |                       |                       |
| - Vadesiz mevduat                                          | 58.562.894            | 58.011.957            |
| <i>Kazakhstan Ziraat International Bank'taki bakiyeler</i> |                       |                       |
| - Vadeli mevduat                                           | 7.917.051             | 18.506.584            |
| - Vadesiz mevduat                                          | 6.178.214             | 525.231               |
| <b>Diğer hazır değerler</b>                                |                       |                       |
| <i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>             |                       |                       |
| - POS Hesapları                                            | 307.279               | 246.735               |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>1.082.730.614</b>  | <b>934.537.710</b>    |
| <b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)</b>    | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
| Ziraat Katılım Bankası A.Ş.                                | 1.419.814             | -                     |
| ZiraatBank BH d.d.                                         | -                     | 547.769               |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                                   | -                     | 24.474                |
| Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.                               | 1.816.574             | -                     |
| Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.             | -                     | 2.555                 |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>3.236.388</b>      | <b>574.798</b>        |
| <b>İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)</b>        | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
| Ziraat Teknoloji A.Ş.                                      | 1.978.654             | 677.216               |
| Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.             | 192.656               | -                     |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>2.171.310</b>      | <b>677.216</b>        |
| <b>İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)</b>         | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                                   | 5.701.640             | 80.781                |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>5.701.640</b>      | <b>80.781</b>         |
| <b>Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)</b>                    | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                                   | 4.594.084.243         | 5.046.968.117         |
| Kazakhstan Ziraat International Bank                       | 484.895.427           | -                     |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>5.078.979.670</b>  | <b>5.046.968.117</b>  |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

Grup'un 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.                                                              | 988.710.657             | 176.755.173        | 1.165.465.830        |
| Ziraat Katılım Bankası A.Ş.                                                           | 154.604.628             | -                  | 154.604.628          |
| ZiraatBank BH d.d.                                                                    | 46.364.024              | -                  | 46.364.024           |
| Ziraat Bank International AG                                                          | 36.406.371              | -                  | 36.406.371           |
| Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                                   | 26.542.260              | -                  | 26.542.260           |
| Ziraat Teknoloji A.Ş.                                                                 | 47.929.573              | -                  | 47.929.573           |
| Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.                                                          | 14.917.770              | -                  | 14.917.770           |
| Ziraat G.S.Y.O.                                                                       | 9.047.910               | -                  | 9.047.910            |
| Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve<br>Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay) | 5.448.150               | -                  | 5.448.150            |
| Ziraat Dinamik Banka                                                                  | 10.637.174              | -                  | 10.637.174           |
| Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.                                                         | 3.058.884               | -                  | 3.058.884            |
| Kazakhstan Ziraat International Bank                                                  | -                       | 122.563            | 122.563              |
| <b>Toplam</b>                                                                         | <b>1.343.667.401</b>    | <b>176.877.736</b> | <b>1.520.545.137</b> |

(\*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %39'unu oluşturmaktadır.

| İlişkili taraf                       | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |                    |                    |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
|                                      | Kira gelirleri (*)      | Faiz geliri        | Toplam             |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.             | 750.785.164             | 121.101.178        | 871.886.342        |
| ZiraatBank BH d.d.                   | 53.487.632              | -                  | 53.487.632         |
| 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 G.S.Y.O.                      | 1.702.441               | -                  | 1.702.441          |
| Ziraat Teknoloji A.Ş.                | 11.242.540              | -                  | 11.242.540         |
| Kazakhstan Ziraat International Bank | -                       | 111.561            | 111.561            |
| <b>Toplam</b>                        | <b>873.667.275</b>      | <b>121.212.739</b> | <b>994.880.014</b> |

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

##### 3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Grup'un 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.                          | -                          | -                        | 8.643.425         | 8.643.425            |
| Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş. | -                          | -                        | 1.762.416         | 1.762.416            |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>2.320.468.305</b>       | <b>33.581.938</b>        | <b>10.405.841</b> | <b>2.364.456.084</b> |

  

| 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                | 40.234.403               | 447.220           | 920.823.432        |
| Ziraat Teknoloji A.Ş.                          | -                          | -                        | 7.411.977         | 7.411.977          |
| Ziraat Katılım Bankası A.Ş.                    | -                          | -                        | 262.834           | 262.834            |
| Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş. | -                          | -                        | 1.230.825         | 1.230.825          |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>880.141.809</b>         | <b>40.234.403</b>        | <b>9.352.856</b>  | <b>929.729.068</b> |

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

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

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 17.866.456 TL'dir (31 Aralık 2023: 19.312.103 TL).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

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

|                      | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Kasa                 | -              | 155.408        |
| Bankalar             | 1.082.423.335  | 934.290.974    |
| - Vadesiz mevduatlar | 68.186.099     | 68.644.137     |
| - Vadeli mevduatlar  | 1.014.237.236  | 865.646.837    |
| Alınan çekler        | -              | 1.080.261.268  |
| Diğer hazır değerler | 307.279        | 246.736        |

|                                  |                      |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b> | <b>1.082.730.614</b> | <b>2.014.954.386</b> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|

|                                                        |           |             |
|--------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları | (631.323) | (9.872.008) |
|--------------------------------------------------------|-----------|-------------|

|                                          |                      |                      |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b> | <b>1.082.099.291</b> | <b>2.005.082.378</b> |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|

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

| Para Birimi   | Vade         | Faiz oranı (%) | (TL Karşılığı)<br>31 Aralık 2024 |
|---------------|--------------|----------------|----------------------------------|
| TL            | 2 Ocak 2025  | 45,00          | 504.530.000                      |
| TL            | 31 Ocak 2025 | 47,00          | 500.631.323                      |
| TL            | 2 Ocak 2025  | 40,00          | 1.158.861                        |
| KZT           | 6 Ocak 2025  | 1,00           | 7.917.052                        |
| <b>Toplam</b> |              |                | <b>1.014.237.236</b>             |

| Para Birimi   | Vade         | Faiz oranı (%) | (TL Karşılığı)<br>31 Aralık 2023 |
|---------------|--------------|----------------|----------------------------------|
| TL            | 22 Ocak 2024 | 46,00          | 731.765.865                      |
| TL            | 2 Ocak 2024  | 39,00          | 97.522.427                       |
| TL            | 31 Ocak 2024 | 43,00          | 10.106.514                       |
| TL            | 2 Ocak 2024  | 36,00          | 7.612.527                        |
| USD           | 8 Ocak 2024  | 0,10           | 132.921                          |
| KZT           | 6 Ocak 2024  | 1,00           | 18.506.583                       |
| <b>Toplam</b> |              |                | <b>865.646.837</b>               |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

##### 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 (*) (**) | 274.257.082        | 797.254.167        |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)       | 3.236.388          | 574.798            |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>277.493.470</b> | <b>797.828.965</b> |

(\*) 997.353 TL tutarındaki şüpheli ticari alacağı ve aynı tutarda şüpheli ticari alacak karşılığını da içermektedir (31 Aralık 2023: 450.882 TL).

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

Grup'un şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareketler aşağıda sunulmuştur:

|                                        | Dönem Başı | Girişler    | Çıkışlar  | Dönem Sonu |
|----------------------------------------|------------|-------------|-----------|------------|
| Şüpheli ticari alacaklar               | 450.882    | 1.005.709   | (459.238) | 997.353    |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (450.882)  | (1.005.709) | 459.238   | (997.353)  |
| <b>Net değer</b>                       | <b>-</b>   | <b>-</b>    | <b>-</b>  | <b>-</b>   |

##### 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 (*)                                | 377.694.125        | 467.964.511        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3) | 2.171.310          | 677.216            |
| <b>Toplam</b>                                | <b>379.865.435</b> | <b>468.641.727</b> |

(\*) 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 alacaklar

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

| Diğer alacaklar                              | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023 |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 1.845.170        | 802.498        |
| <b>Toplam</b>                                | <b>1.845.170</b> | <b>802.498</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

##### 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         |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar    | 528.448          | 518.063        |
| <b>Toplam</b>                               | <b>6.230.088</b> | <b>598.844</b> |

##### 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        | 37.212.645        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>48.869.389</b> | <b>37.212.645</b> |

#### 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       | 52.801.291.867        | 47.567.081.719        |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 2.548.943.757         | 2.977.102.105         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>55.350.235.624</b> | <b>50.544.183.824</b> |

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

|                                | 31 Aralık 2024        | 31 Aralık 2023        |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı - 1 Ocak</b>     | <b>47.567.081.719</b> | <b>13.040.712.359</b> |
| Cari dönemdeki girişler        | 1.719.687.753         | 3.366.346.622         |
| Cari dönemdeki çıkışlar        | (1.224.159.089)       | (1.595.844.984)       |
| Gerçeğe uygun değer artışları  | 5.214.062.010         | 6.642.291.207         |
| Gerçeğe uygun değer azalışları | (139.129.676)         | -                     |
| Transferler                    | (476.042.918)         | 26.127.307.202        |
| Yabancı para çevrim farkı      | 139.792.068           | (13.730.687)          |
| <b>Dönem sonu</b>              | <b>52.801.291.867</b> | <b>47.567.081.719</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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:

| Faal olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkul-31 Aralık 2024 | Girişler<br>Yeni alımlar | Girişler<br>Diğer harcamalar | Çıkışlar               | Transferler          | Değerleme<br>Farkları (*) |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|
| İFM Ziraat Kuleleri                                    | -                        | 956.827.467                  | -                      | -                    | 4.281.525.985             |
| Şehremini Binası                                       | -                        | -                            | (12.358.703)           | (82.043.357)         | -                         |
| Frankfurt Ofis Binası<br>(Almanya) (*)                 | -                        | -                            | (161.906.042)          | -                    | 46.617.760                |
| Sarajevo Binası (Bosna-<br>Hersek) (*)                 | -                        | -                            | (326.190.304)          | -                    | 122.629.928               |
| Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası                           | -                        | -                            | (5.591.298)            | (83.410.996)         | -                         |
| Mola İstanbul                                          | -                        | -                            | -                      | 527.924.303          | 46.475.697                |
| Bursa/Karacabey Arsa<br>(Otopark-1)                    | -                        | -                            | (721.894)              | -                    | -                         |
| Bursa/Karacabey Arsa<br>(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<br>gayrimenkuller       | 538.805.465              | 224.054.821                  | -                      | (737.168.024)        | 694.911.256               |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>538.805.465</b>       | <b>1.180.882.288</b>         | <b>(1.224.159.089)</b> | <b>(476.042.918)</b> | <b>5.214.724.402</b>      |

(\*) "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 KONSOLİDE 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 gayrimenkul-31 Aralık 2023 | Girişler Yeni alımlar | Girişler Diğer harcamalar | Çıkışlar               | Transferler           | Değerleme Farkları (**) |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| İFM Ziraat Kuleleri (*)                             | -                     | 2.185.283.305             | -                      | 27.105.011.600        | 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)           |
| Sarajevo Binası (Bosna-Hersek) (**)                 | -                     | -                         | -                      | -                     | 194.710.333             |
| 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                 | (1.485.727.923)        | -                     | (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       | 1.299.410             | 58.599.334                | -                      | -                     | 1.232.536.710           |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>1.067.542.411</b>  | <b>2.298.804.211</b>      | <b>(1.595.844.984)</b> | <b>26.127.307.202</b> | <b>6.628.560.520</b>    |

(\*) 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        |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı - 1 Ocak</b>     | <b>2.977.102.105</b> | <b>34.019.388.469</b> |
| Cari dönemdeki girişler        | 930.490.265          | 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)      |
| <b>Dönem sonu</b>              | <b>2.548.943.757</b> | <b>2.977.102.105</b>  |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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<br>gayrimenkuller - 31 Aralık 2024 | Girişler<br>Yeni alımlar | Girişler<br>Diğer<br>harcamalar | Çıkışlar             | Transferler            | Değerleme<br>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            |
| Almaty Klochkova Projesi<br>(Kazakistan)                          | 79.843.257               | -                               | -                    | -                      | -                     |
| Diğer faal olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller                  | -                        | 840.739.381                     | (29.459.036)         | (400.417.860)          | 156.759.375           |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>79.843.257</b>        | <b>850.647.008</b>              | <b>(219.373.086)</b> | <b>(1.369.796.439)</b> | <b>230.520.912</b>    |

| Yapılmakta olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller - 31 Aralık 2023 | Girişler<br>Yeni alımlar | Girişler<br>Diğer<br>harcamalar | Çıkışlar               | Transferler             | Değerleme<br>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<br>gayrimenkuller                  | -                        | 430.616.514                     | -                      | (223.749.702)           | 177.325.321           |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>37.550.883</b>        | <b>1.111.661.754</b>            | <b>(2.506.870.160)</b> | <b>(29.733.352.816)</b> | <b>48.723.975</b>     |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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. Kurulda 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 konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

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 | 55.350.235.624 | -         | 10.988.804.779 | 44.361.430.845 |
|                               | 31 Aralık 2023 | 1. Seviye | 2. Seviye      | 3. Seviye      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 50.544.183.824 | -         | 13.811.964.056 | 36.732.219.768 |

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 7.858.437.770 TL'dir (31 Aralık 2023: 6.546.042.048 TL).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 metrekare 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 KONSOLİDE 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 değerleme raporunda gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 53.190.000 TL belirlenmiş olup, Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 13 Temmuz 2020 tarihinde devir olmuştur.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 metrekaresi emsal değeri 565.000 TL ve yapı metrekaresi 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 metrekaresi 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 metrekaresi emsal değeri 20.000 TL, yapı metrekaresi 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 m<sup>2</sup> 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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, Kazımdirlik 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 Müstemilatı 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 KONSOLİDE 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 m<sup>2</sup> yola terk ve 6,9 m<sup>2</sup> 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 KONSOLİDE 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 İş" 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 Açık 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 İş 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 KONSOLİDE 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 m<sup>2</sup> yola terki sonra da tevhid işlemleri gerçekleşmiş olup, nihai olarak 1.899,07 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.

###### Saraybosna (Sarajevo) Binası

Zmaja od Bosne 47c, Novo Saraybosna Belediyesi, Saraybosna Kantonu/Bosna Hersek Federasyonu Bosna Hersek adresinde kayıtlı, "Ticari Garaj", "Ofis Binası" ve "Konut" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 989 metrekaredir.

Bosna Hersek 'de değerlendirme hizmeti vermekte olan Jelena Obradović Balavac tarafından hazırlanan 25 Ekim 2019 tarihli rapora göre yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 34.000.000 KM olarak belirlenmiş ve Şirket bu taşınmazını 22 Haziran 2020 tarihinde 34.000.000 KM (133.280.000 TL) bedel ile satın almıştır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

##### Saraybosna (Sarajevo) Binası (Devamı)

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Adnan Mehmedagić tarafından hazırlanan 26 Aralık 2024 tarihli raporda Saraybosna Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 45.742.000 KM (583.545.720 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

##### Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)

Mülkiyeti TOO Ziraat GYO Kazakistan'a ait olan, Almaty İli, Bostandık İlçesi, Klochkova Sokağı, No:132 "Ofis" nitelikli gayrimenkulün arsa yüzölçümü 4.769 metrekaredir.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Almaty Değerleme Merkezi tarafından hazırlanan 27 Mart 2024 tarihli raporda Kazakistan Ofis Binası'nın emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi sonucuna göre bulunan değerlerin aritmetik ortalamasının alınmasıyla belirlenen değeri KDV hariç 593.286.271 KZT (42.553.879 TL) olup, Şirket bu taşınmazını 22 Mayıs 2024 tarihinde 593.286.271 KZT (41.209.664 TL) bedel ile satın almıştır.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan PKF Gayrimenkul Değerleme firması tarafından hazırlanan 12 Aralık 2024 tarihli raporda yatırım amaçlı gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 1.186.202.000 KZT (79.843.257 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmaz üzerinde toplam 42.589 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip, 3 bodrum ve 12 normal kattan oluşan banka şubesi ve iş merkezi/plaza projesi geliştirmesine ilişkin olarak 22 Mayıs 2024 tarihinde O.D. Group ile sözleşme imzalanmıştır. Proje geliştirme süreçleri tamamlanmış olup 19 Aralık 2024 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. İnşaat süreci devam etmektedir.

##### Faaliyet kiralamaları

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup*

Grup, 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., Ziraat Bank International A.G. ve ZiraatBank BH d.d. ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

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     | 1.553.853.020        | 1.128.793.814        |
| 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          |
| <b>Toplam</b>                             | <b>5.628.997.011</b> | <b>4.831.570.754</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

##### 7.1 Maddi duran varlıklar

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

| Maddi duran varlıklar      | 31 Aralık 2024     | 31 Aralık 2023     |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Hizmet binaları            | 367.479.689        | 265.909.064        |
| Demirbaşlar                | 13.377.047         | 9.977.006          |
| Özel maliyetler            | -                  | 231.757            |
| Birikmiş amortismanlar (-) | (5.950.421)        | (4.411.092)        |
| <b>Toplam</b>              | <b>374.906.315</b> | <b>271.706.735</b> |

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

| Maddi duran varlıklar    | Dönem Başı         | Girişler          | Çıkışlar           | Değerleme Farkları | Dönem Sonu         |
|--------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Binalar (*)              | 265.909.064        | 13.187.845        | -                  | 88.382.780         | 367.479.689        |
| Demirbaşlar              | 9.977.006          | 4.709.418         | (1.309.377)        | -                  | 13.377.047         |
| Özel maliyetler          | 231.757            | -                 | (231.757)          | -                  | -                  |
| Birikmiş amortisman (-)  | 4.411.092          | 1.647.651         | (108.322)          | -                  | 5.950.421          |
| <b>Net defter değeri</b> | <b>271.706.735</b> | <b>16.249.612</b> | <b>(1.432.812)</b> | <b>88.382.780</b>  | <b>374.906.315</b> |

(\*) 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

Grup'un kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

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

##### 7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

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

| Maddi olmayan duran varlıklar | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Haklar                        | 5.552.359        | 5.040.938        |
| Birikmiş amortismanlar (-)    | 3.536.070        | 2.343.839        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>2.016.289</b> | <b>2.697.099</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (Devamı)

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

| Maddi olmayan duran varlıklar | Dönem Başı       | Girişler         | Çıkışlar | Dönem Sonu       |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------|------------------|
| Haklar                        | 5.040.938        | 511.421          | -        | 5.552.359        |
| Birikmiş amortisman (-)       | 2.343.839        | 1.192.231        | -        | 3.536.070        |
| <b>Net defter değeri</b>      | <b>2.697.099</b> | <b>(680.810)</b> | <b>-</b> | <b>2.016.289</b> |

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

##### Karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Grup'un karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı                          | 1.401.408        | 2.191.400        |
| Kullanılmamış izin karşılığı                       | 1.028.643        | 546.147          |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>2.430.051</b> | <b>2.737.547</b> |

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           | 2.191.400        | 1.699.029        |
| Hizmet maliyeti                      | 415.109          | 359.242          |
| Faiz maliyeti                        | 318.962          | 119.660          |
| Ödenen tazminatlar                   | -                | (74.740)         |
| Aktüeryal fark                       | 222.309          | 828.964          |
| Parasal kayıp/kazanç                 | (1.746.372)      | (740.755)        |
| <b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b> | <b>1.401.408</b> | <b>2.191.400</b> |

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 KONSOLİDE 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)

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.

#### *Grup'un taraf olduğu davalar*

Grup 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, Grup tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31 Aralık 2024       | 31 Aralık 2023       |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*) | 2.471.447.036        | 1.766.466.511        |
| <b>Toplam</b>                          | <b>2.471.447.036</b> | <b>1.766.466.511</b> |

(\*) 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 KONSOLİDE 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 Grup'un vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) detayı aşağıdaki gibidir:

| Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)                                                                                  | 31 Aralık 2024     | 31 Aralık 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)                                                                    | 7.731.431          | 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                                                  | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                              | <b>113.964.497</b> | <b>500.451.036</b> |

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

(\*\*) Grup'un 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 Grup'un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                                | 31 Aralık 2024       | 31 Aralık 2023       |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>                                |                      |                      |
| Banka kredileri (Kredi kartları)                               | 719.383              | 737.816              |
| <b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>                     | <b>719.383</b>       | <b>737.816</b>       |
| <b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>        |                      |                      |
| Banka kredileri                                                | 2.809.401.693        | 2.741.348.692        |
| Kiralama işlemlerinden borçlar                                 | 2.554.498            | 2.464.049            |
| <b>Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b> | <b>2.811.956.191</b> | <b>2.743.812.741</b> |
| <b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>                                |                      |                      |
| Banka kredileri                                                | 2.268.858.594        | 2.304.881.609        |
| Kiralama işlemlerinden borçlar                                 | 1.187.915            | 3.802.133            |
| <b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>                         | <b>2.270.046.509</b> | <b>2.308.683.742</b> |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>                            | <b>5.082.722.083</b> | <b>5.053.234.299</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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                                             | 5.046.968.117            | 2.209.276.836        | (936.755.925)        | (1.698.550.455)             | 458.041.097             | 5.078.979.670        |
| <b>Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler</b> | <b>5.046.968.117</b>     | <b>2.209.276.836</b> | <b>(936.755.925)</b> | <b>(1.698.550.455)</b>      | <b>458.041.097</b>      | <b>5.078.979.670</b> |

  

|                                                             | Nakit Hareketi Oluşturan |                      |                      | Nakit Hareketi Oluşturmayan |                         |                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
|                                                             | 1 Ocak 2023              | Nakit Girişi         | Nakit Çıkışı         | Parasal kayıp/kazanç        | Faiz tahakkuku değişimi | 31 Aralık 2023       |
| Banka kredileri                                             | 2.621.619.222            | 4.310.847.833        | (306.382.667)        | (1.829.746.070)             | 250.629.799             | 5.046.968.117        |
| <b>Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler</b> | <b>2.621.619.222</b>     | <b>4.310.847.833</b> | <b>(306.382.667)</b> | <b>(1.829.746.070)</b>      | <b>250.629.799</b>      | <b>5.046.968.117</b> |

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)      |
| <b>Dönem sonu bakiyesi</b>  | <b>3.742.413</b> | <b>6.266.182</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 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           |
| Diğer stoklar                      | -                    | 855.917              |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | -                    | -                    |
| <b>Toplam kısa vadeli stoklar</b>  | <b>654.706.685</b>   | <b>352.237.375</b>   |
| 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 (-) | -                    | -                    |
| <b>Toplam uzun vadeli stoklar</b>  | <b>4.131.798.958</b> | <b>3.256.506.503</b> |
| <b>Toplam stoklar</b>              | <b>4.786.505.643</b> | <b>3.608.743.878</b> |

(\*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un 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 KONSOLİDE 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 m<sup>2</sup> 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, Frençiftliği 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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                   | 12.265.362        | 22.207.987        |
| - İFM Ziraat Kuleleri              | 12.105.626        | 21.172.052        |
| - Diğer                            | 159.736           | 1.035.935         |
| Diğer peşin ödenmiş giderler (*)   | 15.432.486        | 53.719.391        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>27.697.848</b> | <b>75.927.378</b> |

(\*) 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                       | 784.904.987          | 94.006.716         |
| - 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          |
| - Almaty Klochkov Projesi (Kazakistan) | 471.622.644          | -                  |
| - Diğer                                | 20.780.558           | 41.758.156         |
| Diğer peşin ödenmiş giderler (*)       | 470.983.231          | 37.612.183         |
| <b>Toplam</b>                          | <b>1.255.888.218</b> | <b>131.618.899</b> |

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

| Diğer dönen varlıklar           | 31 Aralık 2024    | 31 Aralık 2023     |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
| Kısa vadeli KDV alacakları      | 2.197.121         | 98.288.229         |
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | 18.411.344        | 4.685.852          |
| Verilen depozito ve teminatlar  | 2.072.042         | 2.569.111          |
| <b>Toplam</b>                   | <b>22.680.507</b> | <b>105.543.192</b> |

| Diğer duran varlıklar      | 31 Aralık 2024     | 31 Aralık 2023     |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Uzun vadeli KDV alacakları | 446.715.184        | 584.946.063        |
| <b>Toplam</b>              | <b>446.715.184</b> | <b>584.946.063</b> |

| Diğer yükümlülükler           | 31 Aralık 2024     | 31 Aralık 2023     |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar      | 22.226.107         | 49.102.127         |
| Alınan depozito ve teminatlar | 29.809.445         | 68.623.289         |
| Diğer yükümlülükler (*)       | 539.821.250        | 4.516.067          |
| <b>Toplam</b>                 | <b>591.856.802</b> | <b>122.241.483</b> |

(\*) Cari dönem bakiyesi, Grup koordinasyonunda devam eden inşaat projesi kapsamında ödemesi yapılan ve riski Grup'a 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. ÖZKAYNAKLAR

##### 12.1. 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     |
| <b>Toplam</b>            | <b>100</b> | <b>4.693.620.000</b> |       | <b>100</b> | <b>4.693.620.000</b> |       |

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.

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 12.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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<br>ile endekslenmiş<br>tutarlar | TMS/IFRS uyarınca<br>hazırlanan finansal<br>tablolarda TÜFE ile<br>endekslenmiş tutarlar | Geçmiş yıllar karları<br>veya zararları<br>hesabında takip<br>edilen farklar |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Özkaynaklar</b>                   |                                                      |                                                                                          |                                                                              |
| 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  | 41.120.366.449                                       | 34.933.393.549                                                                           | (6.186.972.900)                                                              |

| 31 Aralık 2023                       | Yasal kayıtlarda ÜFE<br>ile endekslenmiş<br>tutarlar | TMS/IFRS uyarınca<br>hazırlanan finansal<br>tablolarda TÜFE ile<br>endekslenmiş tutarlar | Geçmiş yıllar karları<br>veya zararları<br>hesabında takip<br>edilen farklar |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Özkaynaklar</b>                   |                                                      |                                                                                          |                                                                              |
| 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  | 23.817.410.596                                       | 26.463.919.083                                                                           | 2.646.508.487                                                                |

##### *Sermaye düzeltmesi farkları*

31 Aralık 2024 itibarıyla, Grup'un 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.

##### 12.2. Paylara ilişkin primler (iskontolar)

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

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

##### 12.3. 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 değerlendirme 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)        |
| <b>Toplam</b>                                                 | <b>129.210.621</b> | <b>105.014.460</b> |

#### 12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 12.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Devamı)

Grup, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerlendirme yöntemi olarak "yeniden değerlendirme" yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler" altında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu, 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.

#### 12.4. 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.

### 13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

|                             | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2024 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2023 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gayrimenkul satış gelirleri | 2.023.292.076              | 3.942.688.782              |
| Yurt içi kira gelirleri     | 1.357.168.384              | 866.788.437                |
| Yurt dışı kira gelirleri    | 82.770.395                 | 94.705.431                 |
| İşletme yönetimi gelirleri  | 4.651.678                  | 165.695.029                |
| <b>Toplam hasılat</b>       | <b>3.467.882.533</b>       | <b>5.069.877.679</b>       |

1 Ocak – 31 Aralık 2024 döneminde hasılat tutarının 1.343.870.089 TL'si (1 Ocak – 31 Aralık 2023: 873.667.275 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2024 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Satılan gayrimenkul maliyeti      | 1.228.287.023              | 3.798.421.141              |
| İşletme yönetimi maliyetleri      | 2.679.240                  | 113.707.679                |
| Diğer satış maliyetleri           | 3.155.512                  | -                          |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b> | <b>1.234.121.775</b>       | <b>3.912.128.820</b>       |

#### 14. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                      | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2024 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2023 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Vergi, resim ve harç giderleri (*)   | 62.649.290                 | 49.838.710                 |
| Personel ücret ve giderleri          | 82.234.349                 | 74.767.363                 |
| İşletme giderleri                    | 35.508.054                 | 16.722.221                 |
| Dekorasyon desteği giderleri         | -                          | -                          |
| Bilgi teknolojileri giderleri        | 12.772.225                 | 9.017.163                  |
| Amortisman ve itfa payı giderleri    | 10.236.242                 | 17.308.169                 |
| Danışmanlık giderleri                | 6.235.502                  | 2.352.340                  |
| Hukuk giderleri                      | 1.472.767                  | 1.218.209                  |
| Proje geliştirme ve ekspertiz gideri | 3.198.306                  | 3.656.775                  |
| Diğer giderler                       | 20.182.215                 | 27.201.040                 |
| <b>Toplam</b>                        | <b>234.488.950</b>         | <b>202.081.990</b>         |

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

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

|                             | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2024 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2023 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Reklam ve tanıtım giderleri | 16.113.083                 | 35.250.564                 |
| <b>Toplam</b>               | <b>16.113.083</b>          | <b>35.250.564</b>          |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                                                            | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2024 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2023 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı | 5.633.088.924              | 6.647.853.433              |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)                     | 79.153.574                 | 109.432.492                |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>5.712.242.498</b>       | <b>6.757.285.925</b>       |

(\*) 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemi tutarı, 26.093.220 TL tutarındaki gider iadeleri, 49.405.519 TL tutarındaki komisyon gelirleri ile 3.654.835 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemi tutarı, 37.436.324 TL tutarındaki iştirak satış gelirleri, 42.728.427 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 9.809.432 TL tutarındaki duran varlık satış gelirleri, 1.631.138 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 8.642.103 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2024 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2023 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışları | 327.635.678                | -                          |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)                         | 63.455.672                 | 43.194.448                 |
| <b>Toplam</b>                                                  | <b>391.091.350</b>         | <b>43.194.448</b>          |

(\*) 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemi tutarı, 53.560.491 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri, 1.005.709 TL tutarındaki karşılık giderleri ile 8.889.472 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, 416.364 TL tutarındaki karşılık giderleri ile 5.161.208 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

#### 16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                       | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2024 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2023 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kambiyo gelirleri (*) | 78.741.264                 | 406.054.421                |
| Faiz gelirleri        | 176.877.736                | 121.212.739                |
| <b>Toplam</b>         | <b>255.619.000</b>         | <b>527.267.160</b>         |

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (Devamı)

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                          | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2024 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2023 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Faiz giderleri           | 2.367.579.922              | 876.416.319                |
| Kredi komisyon giderleri | 2.681.143                  | 4.069.580                  |
| Kambiyo giderleri        | 20.697.784                 | 4.598.289                  |
| <b>Toplam</b>            | <b>2.390.958.849</b>       | <b>885.084.188</b>         |

#### 17. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

Grup'un 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     |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>                                        |                    |
| Stoklar                                                                        | 10.490.410         |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar                                         | (794.899)          |
| Peşin ödenmiş giderler                                                         | 2.134.635          |
| Ödenmiş sermaye/Sermaye düzeltme farkları                                      | (2.082.970.891)    |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)                                           | (592.968.190)      |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                            | (5.756.992.968)    |
| Ertelenmiş gelirler                                                            | (52.823.146)       |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                                           | (7.264.845.483)    |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler | 14.003.303         |
| <b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>                                        |                    |
| Hasılat                                                                        | (187.488.375)      |
| Satışların maliyeti                                                            | 23.949.466         |
| Genel yönetim giderleri                                                        | 25.615.233         |
| Pazarlama giderleri                                                            | 315.353            |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                             | 16.145.292.645     |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                                             | 6.559.653          |
| Finansman gelirleri                                                            | (41.536.797)       |
| Finansman giderleri                                                            | 20.001.422         |
| <b>Toplam</b>                                                                  | <b>267.941.371</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### *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. Ayrıca, Şirket'in konsolidasyona tabi ortaklıklarının kurumlar vergisi mükellefi olması sebebiyle, Grup'un ilgili dönemdeki gelirlerine ilişkin olarak 3.856 TL (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır) tutarında vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

##### *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*

Grup, 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 ortaklık kaynaklı hesaplanan tutarlara ilave olarak, Şirket verisi için de ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletilmiştir.

|                                           | 31 Aralık 2024         |                         | 31 Aralık 2023      |                         |
|-------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
|                                           | Geçici farklar         | Ertelenmiş vergi tutarı | Geçici farklar      | Ertelenmiş vergi tutarı |
| Ertelenmiş vergi varlığı                  | 2.882.972.693          | 864.891.808             | -                   | -                       |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü              | 11.036.543.910         | 3.310.963.173           | 19.916.884          | 3.784.208               |
| <b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Net)</b> | <b>(8.153.571.217)</b> | <b>(2.446.071.365)</b>  | <b>(19.916.884)</b> | <b>(3.784.208)</b>      |

|                                           | 31 Aralık 2024         |                         | 31 Aralık 2023     |                         |
|-------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
|                                           | Geçici farklar         | Ertelenmiş vergi tutarı | Geçici farklar     | Ertelenmiş vergi tutarı |
| Ertelenmiş vergi geliri                   | 2.882.972.693          | 864.891.808             | -                  | -                       |
| Ertelenmiş vergi gideri                   | (10.827.982.127)       | (3.248.394.638)         | (5.129.932)        | (974.687)               |
| <b>Ertelenmiş vergi gideri (Net)</b>      | <b>(7.945.009.434)</b> | <b>(2.383.502.830)</b>  | <b>(5.129.932)</b> | <b>(974.687)</b>        |
| Özkaynaklarda muhasebeleştirilen tutarlar | (208.561.783)          | (62.568.535)            | -                  | -                       |
| <b>Ertelenmiş Vergi (Net)</b>             | <b>(8.153.571.217)</b> | <b>(2.446.071.365)</b>  | <b>(5.129.932)</b> | <b>(974.687)</b>        |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

##### Ertelenmiş Vergi (Devamı)

|                                                    | 31 Aralık 2024         |                         | 31 Aralık 2023      |                         |
|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
|                                                    | Geçici farklar         | Ertelenmiş vergi tutarı | Geçici farklar      | Ertelenmiş vergi tutarı |
| - Yatırım amaçlı gayrimenkuller                    | (9.052.132.417)        | (2.715.639.725)         | (19.916.884)        | (3.784.208)             |
| - 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                 | -                   | -                       |
| <b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Net)</b>          | <b>(8.153.571.217)</b> | <b>(2.446.071.365)</b>  | <b>(19.916.884)</b> | <b>(3.784.208)</b>      |

|                                                                | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Dönem Başı - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)</b> | -                          |
| Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen                     | (2.383.502.830)            |
| Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen              | 62.568.535                 |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları ile ilişkilendirilen (*)  | -                          |
| <b>Dönem Sonu - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)</b> | <b>(2.446.071.365)</b>     |

(\*) 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.

#### 19. 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 –<br>31 Aralık 2024 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2023 |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL) | 3.057.439.536              | 5.989.158.494              |
| Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı       | 4.693.620.000              | 4.693.620.000              |
| <b>Pay başına kar/(zarar) (TL)</b>                       | <b>0,6514</b>              | <b>1,2760</b>              |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

##### 20.1. Kredi riski

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

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

| 31 Aralık 2024                                                                    | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki mevduat | Diğer         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------|
|                                                                                   | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                      |               |
|                                                                                   | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |               |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)               | 3.236.388        | 274.257.082 | -               | 1.845.170   | 1.082.423.335        | 1.283.586.066 |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                      | -                | -           | -               | -           | -                    | -             |
| A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 3.236.388        | 274.257.082 | -               | 1.845.170   | 1.082.423.335        | 1.283.586.066 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri  | -                | -           | -               | -           | -                    | -             |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                     | -                | -           | -               | -           | -                    | -             |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                              | -                | 997.353     | -               | -           | -                    | -             |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                             | -                | (997.353)   | -               | -           | -                    | -             |
| - 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        |                    |                 |                | Bankalardaki mevduat | Diğer              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------|----------------|----------------------|--------------------|
|                                                                                   | Ticari alacaklar |                    | Diğer alacaklar |                |                      |                    |
|                                                                                   | İlişkili taraf   | Diğer taraf        | İlişkili taraf  | Diğer taraf    |                      |                    |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>        | <b>574.798</b>   | <b>797.254.167</b> | <b>-</b>        | <b>802.498</b> | <b>934.290.974</b>   | <b>207.546.277</b> |
| Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                        | -                | -                  | -               | -              | -                    | -                  |
| A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 574.798          | 797.254.167        | -               | 802.498        | 934.290.974          | 207.546.277        |
| Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri     | -                | -                  | -               | -              | -                    | -                  |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                     | -                | -                  | -               | -              | -                    | -                  |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                              | -                | 450.882            | -               | -              | -                    | -                  |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                             | -                | (450.882)          | -               | -              | -                    | -                  |
| - 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 20.2. Likidite riski

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

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

| 31 Aralık 2024                              |                      | Beklenen nakit çıkışları toplamı<br>(=I+II+III+ IV) | 3 aydan kısa (I)     | 3-12 ay arası (II)   | 1-5 yıl arası (III)  | 5 yıldan uzun (IV) |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Sözleşmeler uyarınca vadeler                | Defter değeri        |                                                     |                      |                      |                      |                    |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> | <b>5.468.817.606</b> | <b>5.466.581.088</b>                                | <b>1.048.730.724</b> | <b>1.916.475.302</b> | <b>2.501.375.062</b> | <b>-</b>           |
| Ticari borçlar                              | 379.865.435          | 379.865.435                                         | 379.865.435          | -                    | -                    | -                  |
| Banka kredileri                             | 5.078.979.670        | 5.078.979.670                                       | 662.287.687          | 1.915.432.759        | 2.501.259.224        | -                  |
| Kiralama işlemlerinden borçlar              | 3.742.413            | 1.505.895                                           | 347.514              | 1.042.543            | 115.838              | -                  |
| Diğer borçlar                               | 6.230.088            | 6.230.088                                           | 6.230.088            | -                    | -                    | -                  |

| 31 Aralık 2023                              |                      | Beklenen nakit çıkışları toplamı<br>(=I+II+III+ IV) | 3 aydan kısa (I)     | 3-12 ay arası (II)   | 1-5 yıl arası (III)  | 5 yıldan uzun (IV) |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Sözleşmeler uyarınca vadeler                | Defter değeri        |                                                     |                      |                      |                      |                    |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> | <b>5.522.474.870</b> | <b>5.520.389.828</b>                                | <b>1.167.752.066</b> | <b>1.779.498.930</b> | <b>2.573.138.832</b> | <b>-</b>           |
| Ticari borçlar                              | 468.641.727          | 468.641.727                                         | 468.641.727          | -                    | -                    | -                  |
| Banka kredileri                             | 5.046.968.117        | 5.046.968.117                                       | 698.009.759          | 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                               | 598.844              | 598.844                                             | 598.844              | -                    | -                    | -                  |

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

##### 20.3. Piyasa riski

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

##### *Döviz kuru riski*

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

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 20.3. Piyasa riski (Devamı)

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

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

|                              | 31 Aralık 2024       | 31 Aralık 2023       |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Varlıklar                    | 1.914.867.468        | 1.699.810.485        |
| Yükümlülükler                | (598.801.257)        | (8.646.752)          |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>1.316.066.211</b> | <b>1.691.163.733</b> |

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

| 31 Aralık 2024                | Avro              | Dolar          | Bosna Hersek Markı | Kazakistan Tengesi     | Toplam               |
|-------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Varlıklar</b>              | <b>11.239.644</b> | <b>348.248</b> | <b>49.010.889</b>  | <b>8.479.346.427</b>   | <b>1.914.867.468</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 39.644            | 5.121          | 3.123.421          | 209.408.186            | 74.295.189           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11.200.000        | -              | 45.742.000         | 1.186.202.006          | 1.348.932.900        |
| Peşin ödenmiş giderler        | -                 | 343.127        | -                  | -                      | 12.105.626           |
| Diğer varlıklar               | -                 | -              | 145.468            | 7.083.736.235          | 479.533.753          |
| <b>Yükümlülükler</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>(1.143.270)</b> | <b>(8.577.706.076)</b> | <b>(598.801.257)</b> |
| Ertelenmiş gelirler           | -                 | -              | -                  | (7.203.913.638)        | -                    |
| Finansal borçlanmalar         | -                 | -              | -                  | -                      | (484.895.427)        |
| Diğer yükümlülükler           | -                 | -              | (1.143.270)        | (1.373.792.438)        | (113.905.830)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>  | <b>11.239.644</b> | <b>348.248</b> | <b>47.867.619</b>  | <b>(98.359.649)</b>    | <b>1.316.066.211</b> |

| 31 Aralık 2023                | Avro              | Dolar          | Bosna Hersek Markı | Kazakistan Tengesi | Toplam               |
|-------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Varlıklar</b>              | <b>16.453.682</b> | <b>726.178</b> | <b>67.512.890</b>  | <b>295.263.411</b> | <b>1.699.810.485</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 283.260           | 6.975          | 3.601.757          | 295.066.899        | 88.397.989           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 16.170.422        | -              | 63.773.547         | -                  | 1.587.938.301        |
| Peşin ödenmiş giderler        | -                 | 719.203        | -                  | -                  | 21.172.054           |
| Diğer varlıklar               | -                 | -              | 137.586            | 196.512            | 2.302.141            |
| <b>Yükümlülükler</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>(488.354)</b>   | <b>(8.068.977)</b> | <b>(8.646.752)</b>   |
| Ertelenmiş gelirler           | -                 | -              | -                  | -                  | -                    |
| Diğer yükümlülükler           | -                 | -              | (488.354)          | (8.068.977)        | (8.646.752)          |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>  | <b>16.453.682</b> | <b>726.178</b> | <b>67.024.536</b>  | <b>287.194.434</b> | <b>1.691.163.733</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 20.3. Piyasa riski (Devamı)

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

##### *Kur riskine duyarlılık*

Grup'un maruz kaldığı kur riski, ABD Doları ve Avro'dan kaynaklanmakta olup, Grup'un 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<br>paranın<br>%10 değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>%10 değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>%10 değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>%10 değer<br>kaybetmesi |
| <b>ABD Doları - Net Etki</b>                   | <b>1.228.629</b>                             | <b>(1.228.629)</b>                            | <b>2.137.737</b>                             | <b>(2.137.737)</b>                            |
| ABD Doları - Net varlık / yükümlülük           | 1.228.629                                    | (1.228.629)                                   | 2.137.737                                    | (2.137.737)                                   |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-)         | -                                            | -                                             | -                                            | -                                             |
| <b>Avro - Net Etki</b>                         | <b>41.290.181</b>                            | <b>(41.290.181)</b>                           | <b>53.596.059</b>                            | <b>(53.596.059)</b>                           |
| Avro - Net varlık / yükümlülük                 | 41.290.181                                   | (41.290.181)                                  | 53.596.059                                   | (53.596.059)                                  |
| Avro riskinden korunan kısım (-)               | -                                            | -                                             | -                                            | -                                             |
| <b>Bosna Hersek Markı - Net Etki</b>           | <b>89.749.871</b>                            | <b>(89.749.871)</b>                           | <b>111.530.168</b>                           | <b>(111.530.168)</b>                          |
| Bosna Hersek Markı - Net varlık / yükümlülük   | 89.749.871                                   | (89.749.871)                                  | 111.530.168                                  | (111.530.168)                                 |
| Bosna Hersek Markı riskinden korunan kısım (-) | -                                            | -                                             | -                                            | -                                             |
| <b>Kazakistan Tengesi - Net Etki</b>           | <b>(662.059)</b>                             | <b>662.059</b>                                | <b>1.852.404</b>                             | <b>(1.852.404)</b>                            |
| Kazakistan Tengesi - Net varlık / yükümlülük   | (662.059)                                    | 662.059                                       | 1.852.404                                    | (1.852.404)                                   |
| Kazakistan Tengesi riskinden korunan kısım (-) | -                                            | -                                             | -                                            | -                                             |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 20.3. Piyasa riski (Devamı)

###### *Faiz oranı riski*

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

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

|                                                    | Faiz Pozisyonu Tablosu |                      |
|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                                    | 31 Aralık 2024         | 31 Aralık 2023       |
| <b>Sabit Faizli</b>                                |                        |                      |
| <b>Finansal varlıklar</b>                          | <b>1.014.237.236</b>   | <b>865.646.837</b>   |
| - Bankalar mevduatı                                | 1.014.237.236          | 865.646.837          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>                      | <b>4.461.796</b>       | <b>7.003.998</b>     |
| - Kısa vadeli borçlanmalar                         | 719.383                | 737.816              |
| - Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 2.554.498              | 2.464.049            |
| - Uzun vadeli borçlanmalar                         | 1.187.915              | 3.802.133            |
| <b>Değişken faizli</b>                             |                        |                      |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>                      | <b>5.078.260.287</b>   | <b>5.046.230.301</b> |
| - Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 2.809.401.693          | 2.741.348.692        |
| - Uzun vadeli borçlanmalar                         | 2.268.858.594          | 2.304.881.609        |

##### 20.4. Sermaye yönetimi

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 21. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

#### 22. 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     | -                | -                |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>2.168.124</b> | <b>1.862.005</b> |

(\*) KDV hariç tutarları göstermektedir.

#### 23. 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 bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

| Finansal tablo ana hesap kalemler                                                                                           | İlgili düzenleme       | 31 Aralık 2024        | 31 Aralık 2023        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                  | III-48.1. Md. 24 / (b) | 1.008.521.244         | 1.917.274.571         |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                           | III-48.1. Md. 24 / (a) | 60.136.741.267        | 54.152.071.784        |
| <b>C</b> 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           |
| <b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                                   | III-48.1. Md. 3 / (p)  | <b>62.965.413.704</b> | <b>57.811.572.467</b> |
| <b>E</b> Finansal borçlar                                                                                                   | III-48.1. Md. 31       | 4.594.084.243         | 5.046.811.720         |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler                                                                                       | III-48.1. Md. 31       | -                     | -                     |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları                                                                                         | III-48.1. Md. 31       | 3.742.413             | 6.266.182             |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                        | III-48.1. Md. 23 / (f) | 5.701.640             | 80.781                |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                                                                        | III-48.1. Md. 31       | 55.007.499.229        | 52.148.276.704        |
| Diğer kaynaklar                                                                                                             |                        | 3.354.386.179         | 610.137.080           |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                                                                   | III-48.1. Md. 3 / (p)  | <b>62.965.413.704</b> | <b>57.811.572.467</b> |
| Diğer finansal bilgiler                                                                                                     | İlgili düzenleme       | 31 Aralık 2024        | 31 Aralık 2023        |
| <b>A1</b> 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           |
| <b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 1.006.798.353         | 1.917.103.859         |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (d) | -                     | -                     |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1. Md. 24 / (d) | 1.348.932.900         | 526.733.722           |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (c) | -                     | -                     |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d) | -                     | -                     |
| <b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak                                                                                         | III-48.1. Md. 28/1 (a) | -                     | -                     |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                                                                                | III-48.1. Md. 31       | 7.704.665             | 451.036               |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                  | III-48.1. Md. 22 / (e) | -                     | -                     |
| <b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                        | III-48.1. Md.22/(l)    | 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           |

.....