



Sürdürülebilir bir geleceğe katkımız



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

2024 FAALİYET RAPORU

ZİRAAT GYO KÜNYESİ

Şirketin Ticaret Unvanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Numarası	54300-5
Merkez Adresi	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, B Blok No: 44/B, İç Kapı No: 12 Ümraniye / İSTANBUL
Telefon No	0 (216) 590 15 40
Faks No	0 (216) 590 15 45
Şirket İnternet Sitesi	www.ziraatgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ziraatgyo.com.tr
Mersis Numarası:	0998083652500016
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul
Vergi Dairesi	İstanbul/Alemdağ V.D.
Vergi No:	9980836525
Halka Arz Tarihi – Fiyatı	29-30.04.2021 / 1,60 TL
Bist İlk İşlem Tarihi	06.05.2021
Ödenmiş Sermaye	4.693.620.000
Kayıtlı Sermaye Tavanı	10.000.000.000 TL
Kep Adresi	ziraatgyo@hs01.kep.tr

İÇİNDEKİLER

2	ŞİRKET PROFİLİ	42	SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
6	ZİRAAT GYO KİLOMETRE TAŞLARI	43	Ziraat GYO sürdürülebilirlik yaklaşımı
8	ZİRAAT GYO’NUN GÜÇ ODAKLARI	43	Yapılanma
10	YÖNETİM KURULU BAŞKANI’NIN MESAJI	44	Projelerde Öne Çıkan Sürdürülebilirlik Uygulamalarından Satır Başları
12	GENEL MÜDÜR’ÜN MESAJI	51	Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu
16	YÖNETİM KURULU	62	İnsan Kaynakları
19	DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR	64	YILLIK FAALİYET RAPORU UYGUNLUK GÖRÜŞÜ
26	2024 YILI FAALİYETLERİ	67	YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI
27	Finansal Durum	67	Organizasyonel Yapılanma
28	Portföye İlişkin Açıklamalar	69	Komiteler
30	Portföydeki İlk 10 Gayrimenkul	75	RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER
36	Projelere İlişkin Açıklamalar	75	Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi
38	Gayrimenkul Alımları	76	Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu
39	Gayrimenkul Satışları	78	Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonuç Bölümü
40	Elektronik Genel Kurul Toplantısı	78	Kâr Dağıtım Politikası
40	Kâr Payı Dağıtımı	79	Portföy Sınırlamalarına Uyum
40	Esas Sözleşme Değişikliği	80	Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
41	Diğer Gelişmeler	81	DİĞER HUSUSLAR
41	Kredi Derecelendirme Notları	82	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI
		83	KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU
		91	KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

ŞİRKET PROFİLİ

Ziraat GYO'nun hedefi

Türkiye ekonomisi ve geniş paydaş kitlesi için sürdürülebilir katma değer üretmektir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) bir Ziraat Finans Grubu şirkettir.

Ziraat GYO, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK ya da Kurul) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette, paylarını halka arz etmek ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 1 Kasım 2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat GYO; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuştur. Ziraat GYO, sermaye piyasası mevzuatınca izin verilen diğer faaliyetleri de yürütmeye yetkilidir.

İstikrarlı büyüme odağı

Ziraat GYO'nun odağı, çeşitlendirilmiş portföy yapısıyla yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sunacak yatırımları hayata geçirerek büyüme. Şirketin dengeli portföy yapısının sağladığı sürdürülebilir kira gelirlerinin yanı sıra güçlü özkaynak ve mali yapısı, yeni projelerin kesintisiz hayata geçirilmesini desteklemekte, büyüme ivmesini güçlendirmektedir.

Ziraat GYO'nun hedefi 2025 ve sonrasında da Türkiye ekonomisi ve geniş paydaş kitlesi için paylaşılabılır katma değer üretmektir. Şirket, bu hedefine ulaşmak için gerekli hissedar desteğine, sağlam mali yapıya ve yönetsel yetkinliklere sahiptir.

Sürdürülebilirlik, Ziraat GYO'nun faaliyetlerine kılavuzluk eden bir kavramdır.

Ziraat GYO'nun hedefi; portföyünü ekosistem ile uyumlu, başta enerji ve su olmak üzere sınırlı doğal kaynakların optimal kullanımını önceliklendiren, iklim krizi ile küresel mücadeleye katkıda bulunan ve her şeyden önemlisi topluma ve insana değer katan projeler geliştirmek, tasarlamak ve yapılandırmaktır.

Adımlarını bu çerçevede atan Ziraat GYO sürdürülebilirliği bir tercihten öte bir gereklilik olarak kabul etmekte, sürdürülebilirlik eksenindeki performansını geliştirmeyi önemsemektedir.



Ziraat GYO Hissesi

Ziraat GYO payları "ZRGYO" koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmekte olup, BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (XGMYO), BIST Yıldız (XYLDZ), BIST Tüm (XUTUM), BIST Mali (XUMAL), BIST Tüm-100 (XTUMY), BIST Temettü (XTMTU) ve BIST 500 (XU500) endekslerine dâhildir.

ŞİRKET PROFİLİ

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

31.12.2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı:

Unvanı	Sınıf	Toplam Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	%15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	%65,84
Halka Arz Yatırımcısı	B	889.029.831	%18,94
Toplam		4.693.620.000	%100,00

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme 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 gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.



Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerlere bağlı yönetim anlayışıyla hissedarlarına en yüksek getiriyi sağlayacak projeleri hayata geçirmektir.



Misyon

İnsana ve çevreye saygılı, modern ve yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle paydaşları için oluşturduğu değeri sürekli kılmaktır.



Stratejilerimiz

Depreme dayanıklı konut ihtiyacını karşılamak ve erişilebilir konut projeleri gerçekleştirmek,

Dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek ve düzenli kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmak,

GYO sektörünün en büyüklerinden birisi olan Şirketimizin sektördeki payını koruyarak daha yukarıya taşımak,

Enerji verimliliğinin, atık yönetiminin, su tasarrufunun, çevreye zarar vermeyen malzeme kullanımının gözetildiği sürdürülebilir çözümler ve yenilikçi konseptlerle insana değer veren sağlıklı, konforlu yeşil bina üretimi gerçekleştirmek.

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER (milyon TL)¹

Aktif Büyüklüğü

63.638

2024

58.154

2023

Gayrimenkul Portföyü

60.137

2024

54.153

2023

Özkaynaklar

55.080

2024

52.465

2023

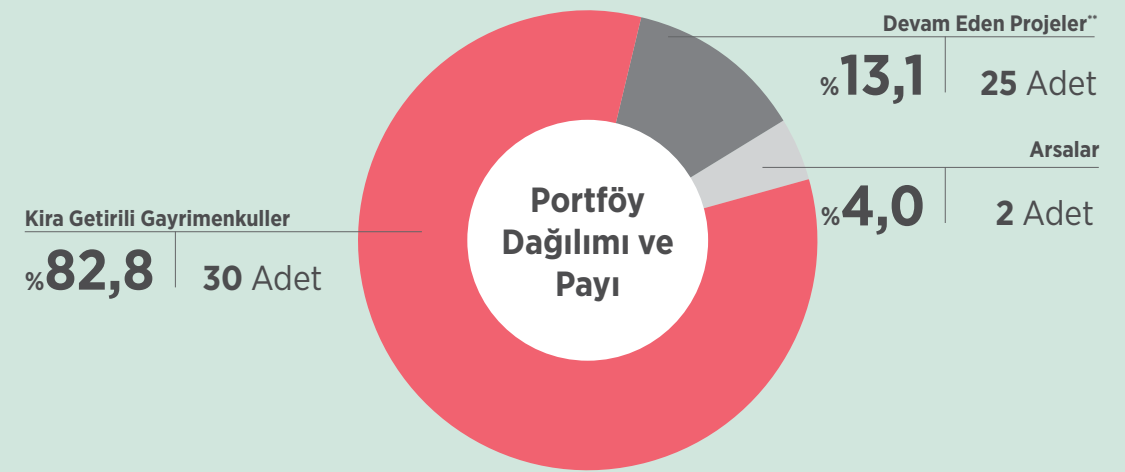
Net Dönem Kârı²

3.057

2024

5.989

2023



¹Bu raporda sunulan Şirket finansal verileri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca "Türkiye Muhasebe Standardı 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" hükümleri doğrultusunda enflasyon muhasebesi uygulanarak düzenlenmiş verilerdir.

²2023 yılı Net Dönem Kârı Enflasyon Muhasebesi ilkelerine göre diğer finansal göstergelerde olduğu gibi enflasyon rakamları ile güncellenmiş olup, Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü içermemektedir. 2024 yılı sonu itibarıyla 2.379 milyon TL tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğü (gideri) hesaplanmış olup, 2024 yılı sonu Net Dönem Kârı bu rakamı da içermektedir.

³Satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan ve "Stoklar" kaleminde izlenen projeler tabloda "Devam Eden Projeler" başlığı altında gösterilmiş olup, halihazırda satışta olan, portföyün %0,1'ini oluşturan İstanbul/Altunizade'de 2 adet konut, Karamanmaraş'ta ise 2 adet ofis nitelikli bölüm tablolarda gösterilmemektedir.

ZİRAAT GYO KİLOMETRE TAŞLARI



2020

- Aynı ve nakdi sermaye artışı yapılarak sermaye 3,5 milyar TL'ye yükseltildi.
- Ziraat GYO d.o.o. Sarajevo kurularak Saraybosna binası satın alındı.
- İstanbul/Rota Mavi Projesi'nin noksan/hatalı imalatları tamamlanarak satış sürecine geçildi.
- İstanbul/Burhaniye'de arsa alınarak konut projesine başlandı.
- İstanbul/Kozyatağı binası satıldı.
- İstanbul/Pırlanta Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin satışına başlandı.
- İstanbul/Karaköy, Cağaloğlu ve Osmanağa; Ankara/ Yenimahalle ile İzmir/Efes projelerine başlandı.

2023

- İFM Ziraat Kule-1 faaliyete başladı.
- İFM Ziraat Kuleleri, Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH) tarafından verilen "İnşaatta Mükemmeliyet" ödülünü aldı.
- İFM Ziraat Kule-1 LEED Platin Sertifikası aldı.
- Gayrimenkul yazılımı (Propart) çalışmaları başlatıldı.
- KIZI Bank Genel Müdürlük Binası inşaatı tamamlandı.
- Next Level AVM satıldı.
- Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'de sahip olduğumuz paylar, Kurmel Holding'e "Geri Alım Hakkı" kapsamında satıldı.
- Bayraklı Arsası'nın %50 hissesi T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na satıldı.

2016

- Ziraat GYO 1,3 milyar TL sermaye ile 01.11.2016 tarihinde kuruldu.

2017

- İzmir/Alsancak arsası satın alındı.
- İstanbul/Kartal Rota Mavi Sitesi'ndeki 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalandı.

2021

- Ziraat GYO halka arz oldu ve Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladı.
- Şirketin sermayesi 4.693.620.000 TL'ye ulaştı.
- İFM Ziraat Kuleleri kaba inşaatı tamamlandı.
- Ankara/Yenimahalle Konut Projesi tamamlandı ve satıldı.
- Kahramanmaraş Ofis Projesi tamamlanarak satış sürecine başlandı.
- İstanbul/Burhaniye Konut Projesi'nin satışı tamamlandı.
- İstanbul/Kartal Rota Mavi projesinde 96 bağımsız bölüm satıldı.

- Deprem bölgesinde konut projesi geliştirmek üzere Malatya ve Hatay/İskenderun Arsaları satın alınarak proje çalışmalarına başlandı.
- Erişilebilir konut konseptinde proje geliştirmek üzere İstanbul/Sultanbeyli Arsaları alındı ve proje geliştirme çalışmaları başlatıldı.
- İstanbul/Gaziosmanpaşa, Sivas/Sanayi Çarşısı, Tekirdağ/ Süleymanpaşa, Adana/Seyhan, Afyonkarahisar/Emirdağ ve Bursa/Karacabey gayrimenkulleri satın alınarak proje çalışmalarına başlandı.
- JCR'dan rating notu alındı. Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan "AAA (tr) / Stabil" olarak belirlendi.
- Ziraat GYO, GYODER tarafından düzenlenen 18. Gayrimenkul Zirvesi'nde "Toplam Kurumsal Yatırımcı Yüzdesi En Çok Olan GYO" ödülünün sahibi oldu.
- İzmir/Konak Binası inşaatına başlandı.

2018

- İFM Ziraat Kuleleri inşaatına başlandı.
- İstanbul/Kayaşehir Palladium AVM, satış vaadi sözleşmesi imzalanarak satın alındı.
- İzmir/Karabağlar ve Efes, İstanbul/Erenköy, Ankara/ Yenimahalle ile Kahramanmaraş gayrimenkulleri satın alındı.
- Almanya/Frankfurt Binası satın alındı.
- Ankara/Çankaya Binası satın alındı.

2022

- İstanbul/Aksaray ve Ankara/Adakale binaları satıldı.
- Kayaşehir Palladium AVM satıldı.
- İstanbul/Erenköy ve Altunizade, Manisa/Saruhanlı projelerine başlandı.

2019

- Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. kuruldu.
- Herdem Silivri Yaşam Köyü (Mola İstanbul) Projesi'ndeki 304 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanarak satın alındı.
- Konkur İnşaat Yatırım ve Pazarlama A.Ş.'ye %50 oranında ortak olundu.

- TOO Ziraat GYO Kazakhstan kuruldu.
- İzmir/Bayraklı'da proje çalışmalarına başlandı.
- İzmir/Konak Arsası satın alındı.
- İstanbul/Bağcılar Projesi protokolü imzalandı.

2024

- İFM Ziraat Kule-2 faaliyete başladı.
- Deprem bölgesinde konut projesi geliştirmek üzere Kahramanmaraş/Onikişubat, Adıyaman ve Hatay/Antakya arsaları satın alınarak proje çalışmaları başlatıldı.
- İFM Ziraat Kule-2 LEED Platin Sertifikası aldı.
- İstanbul/Altunizade ve Erenköy projelerimiz tamamlanarak satışa sunuldu.
- İstanbul/Gaziosmanpaşa projesi tamamlandı.
- Gayrimenkul yazılımı (Propart) devreye alındı.
- Kazakistan'da banka şubesi ve iş merkezi/plaza projesi geliştirilmek üzere TOO Ziraat GYO Kazakhstan tarafından arsa satın alınarak inşaat çalışmalarına başlandı.
- İstanbul/Bayrampaşa ve Kadıköy-Osmanağa, Bursa/ Karacabey ile Malatya projelerinin inşaat çalışmaları başlatıldı.
- İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi Arsası üzerinde hayata geçirilmesi planlanan 68.002 m² inşaat alanına sahip toplam 292 bağımsız bölümden oluşacak projeye ilişkin yüklenici sözleşmesi imzalandı.
- Otel ve banka şubesi olarak iki ayrı binadan oluşan Muğla/Fethiye Projesi'nin inşaatı tamamlandı; otel binası satıldı.
- İzmir/ Alsancak ve Karabağlar, Muğla/ Fethiye, Manisa/ Saruhanlı, Kahramanmaraş ve Erzurum binaları Ziraat Bankası A.Ş.'ye satıldı.
- İFM Ziraat Kuleleri, uluslararası alanda mimarlık, mühendislik ve inşaat, ürün tasarımı ve üretimi, medya ve eğlence ile eğitim alanlarındaki en iyi projeleri ödüllendiren "Autodesk Design & Make Awards 2024" ödülünü aldı.

ZİRAAT GYO’NUN GÜÇ ODAKLARI

Ziraat Finans Grubu Deneyimi ve Gücü

161 yıllık tecrübe

Çeşitlendirilmiş Yatırım Portföyü, Düşük Faiz ve Kur Riski

Ofis, konut ve otel sektörlerinde çeşitlendirilmiş portföy dağılımı

Deneyimli Kadro

Profesyonel yetkinlikleri yüksek yönetici ekibi ve alanında uzman çalışan kadrosu

Öngörülebilir, Yüksek Kira Geliri ve Nakit Akışı

**Güçlü ve büyüyen kira geliri
2024 yılında 1,4 milyar TL kira geliri
Kira geliri içinde ZFG payı %93**

Güçlü Sermaye Yapısı

4,7 milyar TL ödenmiş sermaye, 55 milyar TL öz kaynak büyüklüğü

Yeni Projeler

Konut ağırlıklı olmak üzere planlama, projelendirme ve inşaat aşamalarında devam eden toplam 25 proje

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI



2024 yılında Ülkemiz ekonomi yönetiminin önceliği enflasyonla mücadele ve finansal istikrarın pekiştirilmesi olmuştur.

Himmet AKSOY
Yönetim Kurulu Başkanı

Değerli Paydaşlarımız,

Ekonomik görünümde yumuşak iniş ve dengelenme
Dünya ekonomisinde görece zayıf bir büyüme performansının izlendiği 2024 yılında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerinin odak noktaları, enflasyonla mücadelenin başarıya ulaştırılması, küresel ekonominin direncinin korunması ile yumuşak inişin sağlanarak tarihsel ortalamalara yakınsayan bir büyüme oranına ulaşılması olmuştur.

2025 yılı Ocak ayında IMF tarafından açıklanan öncü göstergeler, bu hedeflere önemli oranda yaklaşıldığını işaret etse de jeopolitik konular ve artma eğilimindeki korumacı politikalar, önümüzdeki dönem iş stratejileri ve kararları yapılandırılırken yakından izlenmesi gereken gündem maddeleri olarak ön plana çıkmaktadır.

2024 yılında Ülkemiz ekonomi yönetiminin önceliği enflasyonla mücadele ve finansal istikrarın pekiştirilmesi olmuştur. İzlenen sıkı para politikası başarıya ulaşırken, yılın ikinci yarısından itibaren enflasyon görünümünde olumlu kazanımlar elde edilmeye başlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan güncel verilere göre Türkiye ekonomisi 2024 yılında %3,2'lik GSMH büyümesi kaydetmiştir.

Makroekonomik gelişmelerden en hızlı etkilenen iş kolları arasında yer alan gayrimenkul sektörü, 2024 yılını durgun bir görünüm sergileyerek tamamlamıştır. Enflasyon ve yüksek faiz oranları orta ve alt gelir grubunun konuta erişimini zorlaştırmış, konut talebi ötelenmiştir. İpotekli konut satışlarında da gerileme izlenmiştir. Arz cephesinde de benzer bir gelişme yaşanırken, inşaat malzemesi ve finansman maliyetlerindeki artış yeni projelerin hayata geçmesini zorlaştırmıştır.

Yılın son çeyreğinde enflasyon görünümündeki iyileşme, faiz oranlarının düşeceğine dair beklentiyi güçlendirmiştir. Bu durum sektörümüzdeki beklentileri olumlu etkilemiş ve hareketlenme izlenmiştir. Aralık ayında yılın en yüksek konut satış adedi kaydedilirken, yıl genelinde konut satışı

%20'nin üzerinde artmıştır. 2025 yılında dezenflasyon sürecinin kazanımlarının kalıcı hale geleceği ve ekonomik istikrarın pekişeceği öngörülmektedir. Bu durum, sektörümüzün yeni bir büyüme ivmesi yakalayabilmesini ve paylaşılabiliir değer üretmesini destekleyecektir.

Ülkemizin gerçeği olan deprem riskine uygun hareket ederek dayanıklı konut ihtiyacını karşılamayı ve erişilebilir konut projeleri gerçekleştirmeyi önceliklendiriyoruz.

İnsan odaklı sürdürülebilir yaşam alanları oluşturma iddiamızı yeni projelerle geleceğe taşıyoruz.

Sürdürülebilir kentsel gelişim, ekonomik açıdan sağlam, sosyal açıdan sorumlu ve çevresel açıdan sürdürülebilir bir geleceğin olmazsa olmazıdır. Özel yaşamımıza, işimize ve sosyal hayatımıza ev sahipliği yapan günümüz şehirleri insan hayatında çok önemli bir rol oynamaktadır. GSMH'ya önemli katkı sunan şehirlerimiz aynı zamanda enerji tüketiminde ve sera gazı emisyonlarında önemli paylara sahiptir. Küresel iklim krizinin somut ve yıkıcı sonuçlarının sıklıkla yaşandığı günümüzde dayanıklı, yeşil ve düşük karbonlu şehirlere her zamankinden daha fazla ihtiyaç duyuyoruz. Yaşam alanlarını ve insan yerleşimlerini; kapsayıcı, güvenli, dayanıklı ve sürdürülebilir kılmayı önemli bir hedef olarak görüyoruz.

Bu bağlamda; insan odaklı sürdürülebilir şehirleşmeye katkıda bulunmayı, ülkemizin gerçeği olan deprem riskine uygun hareket ederek dayanıklı konut ihtiyacını karşılamayı ve erişilebilir konut projeleri gerçekleştirmeyi önceliklendiriyoruz. Üstlendiğimiz projelerde enerji verimliliğini, atık yönetimini, su tasarrufunu, çevreye zarar vermeyen malzeme kullanımını gözetiyoruz. Geliştirdiğimiz yenilikçi konseptlerle insana değer veren sağlıklı, konforlu yeşil bina üretimine odaklanıyoruz.

İstanbul Finans Merkezi'nde hayata geçirdiğimiz LEED Platin Sertifikalı ve CTBUH İnşaat Mükemmellik Ödüllü İFM Ziraat Kuleleri Projesi'nin, sürdürülebilirlik alanındaki performansımızın ulaştığı zirveyi ve daha fazlasını üretmek için her türlü yetkinliğe sahip olduğumuza işaret ettiğine inanıyoruz.

Ziraat GYO, 2025 ve sonrasında sağlıklı yaşam koşullarını ve sürdürülebilirliği ön planda tutarak güvenli yaşam alanları oluşturmaya ve insanımıza yaraşır modern şehirleşmeye katkısını artırmaya kararlıdır.

Ülkemizin en köklü markası Ziraat'ın temsilcileri olarak, markamızın nesillerdir güven ve itibarla özdeş olduğunu hep aklımızda tutarak ilerlemeye ve paydaşlarımız için kalıcı değer üretmeye devam edeceğiz.

2024 yılı performansımıza katkıda bulunan başta çalışanlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına teşekkür eder, saygılarımı sunarım.

Himmet AKSOY
Yönetim Kurulu Başkanı

Güvenli Yaşam Alanları

Ziraat GYO, 2025 ve sonrasında da sağlıklı yaşam koşullarını ve sürdürülebilirliği ön planda tutarak güvenli yaşam alanları oluşturmaya ve insanımıza yaraşır modern şehirleşmeye katkısını artırmaya kararlıdır.

Güven ve itibarla özdeş

Ülkemizin en köklü markası Ziraat'ın temsilcileri olarak, ismimizin nesillerdir güven ve itibarla özdeş olduğunu hep aklımızda tutarak ilerlemeye ve paydaşlarımız için kalıcı değer üretmeye devam edeceğiz.

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



2024 yılının ilk çeyreğinde %5,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, kalan üç çeyrekte de büyümesini kesintisiz bir şekilde sürdürerek 2024 yılını %3,2'lik büyüme ile tamamlamıştır.

Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Güçlenen küresel ve yerel görünüm

Dünya genelinde yürütülen enflasyonla mücadele 2024 yılına damgasını vurmuştur. Finansal koşullardaki sıkı duruş yıl boyunca küresel ekonomik faaliyeti baskımlarken, Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da yaşanan jeopolitik gelişmeler risk iştahını kısıtlamıştır.

ABD ve Avrupa başta olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide uygulanan dezenflasyonist para politikaları durgunluk endişelerine neden olmuş, Euro bölgesinde enflasyonun zirve yapmasının ardından artan sıkılaşmanın da etkisiyle imalat sanayiinde yatay bir seyir gözlenmeye başlamıştır. Bu durumun iş gücü piyasasını olumsuz etkileyebileceğine yönelik endişelerin artması ve enflasyonun düşme eğilimine girmesi ECB'yi harekete geçirmiş, Haziran 2024'te faiz indirim sürecine girilmiştir. İkinci hamle, üç ay sonra Fed'den gelmiştir. ABD'de işsizlik oranındaki artış ve tarım dışı istihdamın beklentilerin altında kalması üzerine, Fed Eylül ayında faiz indirim sürecini başlatmıştır.

2024 yılında enflasyonla mücadele adına atılan sıkılaştırma adımları, fiyatlar genel düzeyini hedeflenen sonuçlara yaklaştırırken ekonomik aktivitede endişe duyulan aşağı yönlü etkiyi oluşturmamıştır. Raporlama döneminde ABD ekonomisi %2,8, Euro Bölgesi ise %0,7 büyümüştür.

Gayrimenkul sektörünün problemleri görünümüne rağmen Çin, güçlü tüketim harcamaları seviyesi, sanayi üretimi ve perakende satışlardaki yüksek performans sayesinde %5,4'lük bir büyüme kaydetmiştir.

2024 yılının ilk çeyreğinde %5,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, kalan üç çeyrekte de büyümesini kesintisiz bir şekilde sürdürerek 2024 yılını %3,2'lik büyüme ile tamamlamıştır. Enflasyonla mücadele, ülkemiz ekonomi gündeminin de ana belirleyicisi olurken, TCMB Mart ayında sıkılaşma adımları bağlamında %50 seviyesine yükselttiği politika faizini yıl sonuna kadar aynı seviyede tutmuştur. Banka, Aralık ayında enflasyon görünümündeki iyileşmeye paralel olarak politika faizini 250 baz puan indirerek %47,5 seviyesine çekmiş ve böylece makro ihtiyati sadeleşme adımlarını desteklemiştir.

Küresel ve yerel bağlamda yoğun uygulama bulan sıkılaştırıcı politikalar, her sektörü olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

8. faaliyet yılıımızda yolculuğumuza yeni kilometre taşları eklemeyi sürdürdük.

2024 yılında Ziraat GYO, piyasa deneyimini, uzmanlığını ve mali gücünü doğru stratejisinin kılavuzluğunda verimli aksiyonlarla somutlaştırmaya devam etmiş ve dönemsel hedeflerine ulaşmıştır.

2024 yılında Ziraat GYO, piyasa deneyimini, uzmanlığını ve mali gücünü doğru stratejisinin kılavuzluğunda verimli aksiyonlarla somutlaştırmaya devam etmiş ve dönemsel hedeflerine ulaşmıştır.

Şirketimizin enflasyon muhasebesi uygulanmış aktif büyüklüğü 2024 yılı sonunda 63,6 milyar TL, gayrimenkul portföy değeri ise 60,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Varlıklarımızdan elde ettiğimiz kira gelirleri aynı dönemde 1,4 milyar TL, esas faaliyet kârı 7,3 milyar TL, net kâr ise 3 milyar TL olmuştur. Şirket portföyünde Türkiye başta olmak üzere, Almanya, Bosna Hersek ve Kazakistan'da, 19 ayrı şehirde ve 57 farklı lokasyonda çeşitli gayrimenkuller bulunmaktadır.

2024 yılında portföyümüzün %82,8'i kira getirili gayrimenkullerimizden, %13,1'i devam eden projelerimizden, %4,1'i ise arsa ve stoklarımızdan oluşmaktadır.

2024 yılında ana yatırım tamamız konut üretimi olmuştur. Proje geliştirme çalışmalarımız ve inşaat işlerimize aralıksız devam ettiğimiz 2024 yılında konut üretimi, ana yatırım tamamızı oluşturmıştır.

Ülkemizin genç ve üretken demografik yapısı, gelişmiş çoğu ekonomiye oranla güçlü ve canlı bir konut talebini beraberinde getirmektedir.

Ülkemizdeki deprem gerçeği de sağlıklı ve güvenli yerleşim yerlerine olan ihtiyaç ve gerekliliği artırmaktadır. 17 Ağustos Marmara depreminde yaşananlar hafızalarımızda canlı iken, 6 Şubat tarihli Kahramanmaraş merkezli depremler doğal afetlere hazır olmanın gereğini ve sağlıklı, planlı kentleşmenin önemini bir kez daha somut olarak ortaya koymuştur.

Ziraat GYO; 2023 yılında ülkemizin erişilebilir, modern ve sağlıklı konut ihtiyacına katkı sunmaya yönelik çalışmalarını yoğunlaştırma kararı almış ve bu yönde çalışmalarına başlamıştır. 2024 yılı bu bağlamda önemli ilerlemeler kaydettiğimiz bir yıl olurken, inşasına başlanmış bulunan projelerimizin 2025-2026 döneminde kademeli olarak tamamlanması hedeflenmektedir.

Portföyümüze kattığımız ve geliştirme çalışmaları tamamlanan yaklaşık 68 bin m² inşaat alanına sahip İstanbul/Sultanbeyli konut projemizde ruhsatlandırma aşamasını tamamladık. 275 adet konut, 17 adet iş yeri nitelikli olmak üzere toplam 292 bağımsız bölümden oluşacak Projemizin inşaat çalışmalarına 2025 yılı başında başladık. Projedeki konut nitelikli bölümleri 2025 yılı Haziran ayından itibaren ön satışa sunmayı planlıyoruz.

Şirketimiz, 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgelerin konut ihtiyacına yönelik proje çalışmalarına da devam etmektedir. Malatya, Kahramanmaraş, Adıyaman, Hatay/İskenderun ve Hatay/Antakya'da uygun arsalar portföyümüze dâhil edilmiş, proje çalışmalarımızın ardından öncelikle Malatya'da inşaat süreci başlatılmıştır. Malatya'daki inşaatın 2025 yılının ilk yarısı sonunda tamamlanması ve konutların satışına geçilmesi planlanmaktadır. Kahramanmaraş, Hatay/Antakya ve Adıyaman Konut Projelerimizin yüklenici seçimlerini tamamlayarak inşaat çalışmalarına başladık. Hatay/İskenderun Konut Projemizde ise projelendirme çalışmalarında son aşamaya geldik.

Ziraat GYO portföyü

Ziraat GYO portföyünde Türkiye başta olmak üzere, Almanya, Bosna Hersek ve Kazakistan'da, 19 ayrı şehirde ve 57 farklı lokasyonda çeşitli gayrimenkuller bulunmaktadır.

Konut ihtiyacına katkı

Ziraat GYO; ülkemizin erişilebilir, modern ve sağlıklı konut ihtiyacına katkı sunmaya yönelik çalışmalarını yoğunlaştırma kararı almış ve bu yönde çalışmalarına başlamıştır.

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Yeşil dönüşüm, döngüsel ekonomi, enerji verimli binalar, sürdürülebilir gayrimenkul geliştirme, sıfır atık gibi yaklaşımlar devreye alınırken, insan odaklı sürdürülebilir şehirleşmenin önemi hızla artmaktadır.

Bir diğer deprem bölgesi olan İzmir/Bayraklı'da depreme dayanıklı konut ve ofis arzına katkıda bulunmak amacıyla hayata geçirmekte olduğumuz ofis, homeofis, konut ve ticari nitelikli olmak üzere toplam 1.048 bağımsız bölümden oluşan, yaklaşık 307 bin m²'lik inşaat alanına sahip İzmir/Bayraklı Projesi'nin projelendirme çalışmalarına yoğun olarak devam ediyoruz.

İstanbul/Altunizade ve Erenköy Konut Projelerimizi tamamlayarak satışa sunduk. Erenköy Projemizde konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin satış sürecini tamamladık.

Şirketimiz, faaliyet alanını Ziraat Finans Grubunun faaliyet gösterdiği yurt dışı coğrafyaları kapsayacak şekilde ele almakta olup, bunun güncel örneği Kazakistan'ın başkenti Almatı'daki projemizdir. Bağlı ortaklığımız TOO Ziraat GYO Kazakistan tarafından Ziraat Finans Grubu üyesi Kazakistan Ziraat International Bank'tan satın alınan arsa üzerinde geliştirdiğimiz projedeki iş merkezi/plaza inşaatımız devam ediyor.

Dinamik ve çeşitlendirilmiş portföy yönetimi stratejimize uygun olarak 2024 yılı sonu itibarıyla İstanbul ve İzmir başta olmak üzere farklı illerimizde ve yurt dışında planlama ve projelendirme aşamasında olan veya inşaatı devam 25 adet projemizi eş anlı olarak yürütüyoruz. Eş anlı yürüttüğümüz canlı proje sayımızın yüksek olmasını, Ziraat GYO'nun güçlü finansal yapısının, çoklu yetkinlikleri bir arada barındıran operasyonel kasının ve en önemlisi icra kabiliyetinin bir sonucu olarak değerlendiriyoruz.

Değişen bir dünyada daha güçlü ve rekabetçi olmak için Dünyamız artan nüfus ve doğal kaynakların tükenmesi gibi bir dizi sosyal ve ekonomik sorunla karşı karşıyadır. İklim krizinin yıkıcı etkileri her geçen gün daha fazla hissedilmekte, çözüm arayışları üzerinde yoğun çalışmalar yürütülmektedir. Yeşil dönüşüm, döngüsel ekonomi, enerji verimli binalar, sürdürülebilir gayrimenkul geliştirme, sıfır atık gibi yaklaşımlar devreye alınırken, insan odaklı sürdürülebilir şehirleşmenin önemi hızla artmaktadır.

Çevresel etkileri ön planda tutarak daha sağlıklı, yaşanabilir ve erişilebilir yaşam alanları inşa etmek, geleceğe değerli bir miras bırakmak ve toplumsal refahı artırmak adına atılacak en önemli ve gerekli adım haline gelmiştir.

İnsan odaklı sürdürülebilir şehirleşme, bireylerin yaşam kalitesini artırmak için bütünsel bir yaklaşım gerektirmektedir. Bu yaklaşım, proje ve tasarım aşamasından başlayarak, inşaat sürecini, inşaat sonrası tesis ve işletme yönetimini, ulaşım ve benzeri çevresel etkileri de bütün olarak ele almaktadır.

Ziraat GYO'nun hedefi bu vizyonu ve kavramları uygulamalarında somut hale getirerek, daha sağlıklı ve sürdürülebilir yaşam alanları oluşturmak, insan hayatına pozitif bir katkı yapmaktır.

Afet yönetiminin gereği yenilikçi çalışmalar AFAD'ın açıkladığı güncel Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre ülkemiz yüzölçümünün %42'si 1. derece deprem kuşağı üzerindedir. Bu yalın gerçek, afet sonrası herhangi bir güvenlik sorununa neden olmadan hemen kullanılabilecek yapılar üretmeyi gerekli kılmaktadır. Bunu başardığımız oranda insanların güvenliğini sağlamış olacağımız gibi, şehirlerimizin olası bir afet sonrasında hızla ve yeniden işlevsel hale gelmelerine de katkı sunacağız. Bu noktada, operasyonel sürdürülebilirlik, diğer bir ifadeyle insanın sosyal ve ekonomik hayatının kesintisiz devamının sağlanması gündeme gelmektedir.

Ziraat GYO projelerini geliştirirken yalnızca çevreye ve doğaya saygılı olmakla kalmazken, aynı zamanda doğal afetlere dayanıklı binalar inşa etmeyi de hedeflemektedir. Kahramanmaraş Ofis Projemiz bunun en güncel örneği olup, 6 Şubat depremleri sonrasında bölgede ayakta kalan ve hemen kullanıma imkân sağlayan sınırlı sayıdaki binadan biri olmuştur. Çevresel risklerin de bertaraf edilmesiyle başta Ziraat Bankası Şubesi olmak üzere bu binada faaliyet gösteren paydaşlarımız çalışmalarına kaldıkları yerden devam etmişlerdir.

2025 yılında gayrimenkul sektörünün 2024'e oranla daha güçlü bir performans sergileyeceğine inanıyoruz.

Gurur projemiz olan İFM Ziraat Kuleleri'nde yapı yüksekliği, tasarımı ve geometrisi gereği, projenin inşaat sonrası gerçek davranışlarını izlemek ve olası bir depremde hızlı hasar tespiti yapmak adına Yapı Sağlığı İzleme Sistemi hayata geçirilmiş olup, sistemin ürettiği verilerin analizi suretiyle bina durumu hakkında periyodik raporlar hazırlanmaktadır.

Geleceğe dair 2025 yılında gayrimenkul sektörünün 2024'e oranla daha güçlü bir performans sergileyeceğine inanıyoruz.

Dezenflasyonist politikalar ve bunun doğal bir sonucu olarak gelişen krediye erişim zorlukları, 2023 yılında olduğu gibi 2024 yılında da ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payının görece düşük kalmasına neden olmuştur. Kanaatimizce 2025 yılında enflasyondaki düşüş trendi ve faiz oranlarındaki gevşeme devam edecek, yılın ikinci yarısında da konut piyasasında alım iştahı yükselecektir. Finansman maliyetlerinin azalacağını öngördüğümüz önümüzdeki dönemde, ekonomik toparlanmanın hızlanmasıyla birlikte konut satışlarında belirgin artışlar görülebilecektir. Bu süreç yeterli sayıda satılabilir gayrimenkul stoğuyla girmenin önemli olduğunu düşünüyoruz.

161 yıllık güçlü ve gururlu bir tarihin temsilcisi, güvenle özdeş Ziraat markasının ana paydaşlarından biriyiz. Üyesi olduğumuz Ziraat Finans Grubunun halka açık tek, GYO sektörünün ise piyasa değeri en yüksek şirketiyiz. Portföyümüzde yer alan ve büyük çoğunluğu Ziraat Bankası ve Ziraat Finans Grubu şirketlerinin kiracısı olduğu gayrimenkullerden sağlanan kira gelirlerimiz, düzenli, sağlam ve öngörülebilir niteliktedir.

Kısaca özetlediğimiz bu niteliklerimizin başta hissedarlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımızın Şirketimize, projelerimize ve marka değerimize güven duymalarında büyük rol oynadığı düşüncesiyle bu güvene layık olmak, pekiştirmek ve ülkemiz ekonomisine katma değer sunmak için çalışıyoruz ve hep daha yükseği hedefliyoruz.

Bu vesileyle 2024 yılı performansımıza katkı sunan başta ana sermayedarımız Bankamıza, Şirketimiz Yönetim Kuruluna, tüm çalışma arkadaşlarıma, iş ortaklarımıza ve pay sahiplerimize teşekkür eder, saygılarımı sunarım.

Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

YÖNETİM KURULU



Himmet AKSOY

Yönetim Kurulu Başkanı

1975 yılında Konya'da doğdu. Selçuk Üniversitesi İktisat Fakültesi'nde yüksek lisansını tamamladı. 1999 yılında Ziraat Bankası'nda Bilgisayar İşletmeni olarak göreve başlayan Aksoy, Bankanın muhtelif birimlerinde çeşitli görev ve unvanlarda çalıştı. 2017 yılı Temmuz ayından itibaren Ziraat Bankası İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı olarak görev yapan Aksoy, 2023 yılı Eylül ayından bu yana Ziraat Bankası İç Operasyonlar Grup Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Levent MARMARALI

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1978 yılında Balıkesir'de doğdu. 1999 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1999 yılında proje firmalarında çalışarak başladı. 2000 yılında Ziraat Bankası'nda Uzman Yardımcısı olarak göreve başlayarak sırasıyla Uzman, Yönetmen ve Yönetici görevlerinde bulundu. Ocak 2014-Aralık 2020 döneminde Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görev yapan Marmaralı, 2020 yılı Aralık ayından itibaren Ziraat Bankası Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Peyami Ömer ÖZDİLEK

Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür

1972 yılında İstanbul'da doğdu. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılı Ocak ayında Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankası'nda göreve başlayıp, teftiş kadrosunun çeşitli kademelerinde çalıştıktan sonra sırasıyla Londra Şubesi Bölüm Müdürü, Londra Şubesi Müdürü, Gayrettepe Şubesi Müdürü, İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı, İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı ve Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2018 yılı Ekim ayından itibaren Ziraat Bankası İç Operasyonlar Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan Özdilek, 04.12.2019 tarihinden bu yana Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak çalışmaktadır.



Serap BAYDAR ÇALIŞ

Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Ağrı'da doğdu. 1998 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Mimarlık Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1998 yılında Ziraat Bankası'nda Mimar olarak göreve başlayıp, Bankada Yönetmen ve Proje Yöneticisi görevlerinde bulunan Baydar Çalış, 2020 yılı Aralık ayından itibaren Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Muammer BÖLÜKBAŞI

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1966 yılında Ankara'da doğdu. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1988 yılında mezun oldu. 1991 yılında Ziraat Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Bölükbaşı, sonrasında Müfettiş, Şube Müdürü, Bölge Baş Müdürü ve Bölge Yöneticisi olarak görev yaptı. 2015 yılı Mart-Ekim ayları arasında Ziraat Katılım Bankası'nda Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Bölükbaşı, 2019 yılında emekli oldu.



Yüksel DEMİRCİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Eskişehir'de doğdu. Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1990 yılında Maliye Bakanlığı Vergi Denetmeni olarak başladı. 1991 yılında Ziraat Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı unvanıyla göreve başladı. Sonrasında Bankada Müfettiş, Müdür Yardımcısı, Şube Yöneticisi ve Bölge Yöneticisi olarak görev yapan Demirci, 2021 yılında emekli oldu.

DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

Küresel ekonomide zayıf ve farklılaşan toparlanma

2024 yılında küresel ekonomi toparlanma belirtileri gösterse de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin performansları arasında farklılıklar gözlenmiştir.

Enflasyon dinamikleri, jeopolitik riskler ve korumacı politikalar, ekonomideki dengelenmeyi yıl boyunca baskılamaya devam etmiştir. Yılın ikinci yarısında merkez bankalarının faiz indirim sürecine girmesi, ekonomik faaliyetleri desteklese de yapısal sorunlar ve belirsizlikler büyümeyi sınırlı tutmuştur.

2024 yılında %2,8 büyüyen ABD ekonomisi, tüketici harcamaları ve işgücü piyasasının dirençli duruşunun desteğinde pozitif ayrılmıştır. Euro Bölgesi ise 2024 yılında durgunluk eğilimini sürdürmüştür; enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar, tedarik piyasalarında süregelen sorunlar, pandemi sonrası değişen tüketici davranışları, iç talebin zayıflığı ve düşük verimlilik bölgenin büyüme performansına olumsuz etki eden konular olmuştur. Almanya ve Fransa gibi Avrupa'nın büyük ekonomilerinin zayıf performansı Euro Bölgesinin genel büyüme dinamiklerine etki etmiştir. 2024 yılında Euro Bölgesi'nde büyüme %0,7 ile sınırlı kalmıştır.



2024 yılında Türkiye
ekonomisinde belirgin iyileşme

2024 yılında küresel ekonomideki zayıf büyüme performansına rağmen Türkiye ekonomisinde belirgin iyileşmeler gerçekleşmiştir.

Dinamik yapılarını koruyan Asya ekonomilerinde...

2024 yılında Hindistan ve Güneydoğu Asya ülkelerinin büyüme performansları dikkat çekmiştir. Çin ekonomisindeki yavaşlama, bölgenin genel performansını aşağıya çekerken, ülkede devam eden konut krizi ve zayıf iç talep koşulları toparlanma sürecinin uzamasına neden olmuştur.

Çin konut sektöründeki sorunlar, finansal istikrar endişelerini artırmış ve tüketici güvenini olumsuz etkilemiştir. Bu durum, Çin'in küresel büyümeye katkısını azaltmış, yer yer küresel tedarik zincirlerinde belirsizliklere yol açmıştır. Çin ekonomisi 2024 yılında beklentiler paralelinde %5 oranında büyümüştür.

Küresel enflasyonda tünelin ucu göründü mü?

Emtia fiyatlarındaki oynaklık ve taşımacılık maliyetlerindeki dalgalanmalara rağmen, 2024 yılında küresel enflasyonda para politikasının gecikmeli etkileri ve talep kaynaklı iyileşmeler gözlenmiştir. Beklentilerdeki katılık çekirdek enflasyondaki iyileşmeyi sınırlandırmış, hizmet enflasyonundaki yüksek seyir devam etmiştir.

Yıl içinde birçok ülkede enflasyon yavaşlayarak gerilemiş, hedeflere yakınsamanın başlaması ile ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirimlerine başlamıştır.

ABD'de 2023 yılı sonunda %3,3 olan manşet tüketici enflasyonu 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla %2,9'a gerilemiş; Euro Bölgesi'nde ise 2023 yılı sonunda %2,9 olan enflasyon 2024 yıl sonu itibarıyla %2,4'e gerilemiştir.

Uluslararası Para Fonu'na (IMF) göre 2024'te %5,7 düzeyinde gerçekleşen küresel tüketici enflasyonu, 2025'te %4,2 seviyesine gerileyecektir. Aynı kurum, enflasyonun 2026'da %3,5 seviyesinde gerçekleşeceğini, gelişmiş ekonomilerin yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerden daha önce bu seviyeye inceklerini tahmin etmektedir.

Faiz indirimleri başladı

Eylül ayında faiz indirimlerine başlayan Fed, para politikası faizini 2024 yılı sonunda %4,25-%4,50 aralığına çekmiştir.

Fed, Eylül ayı projeksiyonunda 2025 yılında 25'er baz puanlık dört faiz indirimi öngörmüştü. Ancak Fed yetkilileri Aralık ayı toplantısında bu tahminlerini ikiye revize etmişlerdir. Benzer yönde hareket eden ECB, 2024 yılında depo faizini 100 baz puan indirerek %3'e düşürmüştü ve indirimlere 2025'te de kademeli şekilde devam edeceğinin sinyalini vermiştir.

Küresel büyümenin geleceğine dair temkinli bir bakış

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ocak ayı güncellemesinde, 2024 yılında %3,2 büyüdüğü tahmin edilen küresel ekonominin 2025 ve 2026 yıllarında %3,3 ile 2000-2019 tarihsel ortalaması olan %3,7'nin altında büyüyeceğini öngörmüştür.

Artan politik belirsizlikler, korumacı politikaların yükselişe geçmesi, ekonomi politikaları kaynaklı nedenlerle dezenflasyon süreçlerinin aksama olasılığı, Çin'de emlak sektöründe yaşanan durgunluğun beklenenden uzun sürmesi küresel büyüme üzerindeki riskler olarak görülmektedir.

Türkiye ekonomisinde belirgin iyileşme

2024 yılında küresel ekonomideki zayıf büyüme performansına rağmen Türkiye ekonomisinde belirgin iyileşmeler gerçekleşmiştir. Uygulanan sıkı para politikası sonucunda yılın özellikle ikinci yarısından itibaren enflasyon görünümünde iyileşme sağlanmıştır.

2023 yılı sonunda %64,8 olan TÜFE; yükselişini sürdürerek 2024 yılı Mayıs ayında %75,4 ile zirve yapmakla birlikte sıkı para politikasının gecikmeli etkileri ile yılın ikinci yarısında gerileme eğilimine geçmiş, yılı %44,4 seviyesinde tamamlamış ve 2025 yılı Şubat ayı itibarıyla da %40'ın altına düşmüştür.

DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

Sıkı para politikası duruşunu destekleyen adımlar

2024 yılı Ocak ayında politika faizini %42,5'ten %45'e yükselten TCMB, sıkılaşmayı sürdürerek Mart ayında faiz haddini %50'ye çıkarmış ve Aralık ayına kadar aynı seviyede tutmuştur. Banka, bu süreçte makro ihtiyatı çerçevede sadeleşme adımları atmıştır. Bu kapsamda; menkul kıymet tesisine dair düzenleme yürürlükten kaldırılmış, Kur Korumalı Mevduattan (KKM) kademeli çıkış TL mevduata dönüşü teşvik eden düzenlemelerin desteğinde sürdürülmüştür. Zorunlu karşılıklarda artış yapılmış, ticari kredi büyümesine yönelik sınırlamalarla sıkı duruş desteklenmiştir.

Yılın son toplantısında TCMB para politikası faizini 250 baz puan indirimle %47,5'e çekmiştir. TCMB yaptığı açıklamada faiz indirim sürecine başlamakla beraber enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı yaklaşımını ve sıkı parasal duruşunu koruyacağını vurgulamıştır. TCMB, 2024 yılında rezerv yönetimine önem vererek, döviz rezervlerini güçlendirmiştir. 2023 yılında negatif seyreden TCMB'nin net uluslararası rezervleri 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla 65 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Güçlü rezervler ve sıkı parasal duruş, yatırımcı güvenini artırırken uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin notunu yükseltmiş, ülke CDS risk priminde belirgin düşüşler gözlenmiştir.

Üretim yöntemine göre dört çeyrek toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009= 100), 2024 yılında bir önceki yıla göre %3,2 artmıştır.

KÜRESEL GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE GÖRÜNÜM VE EĞİLİMLER

PricewaterhouseCoopers'ın (PwC) yayınladığı 2025 Gayrimenkul Sektöründe Yükselen Trendler Raporu'na göre, jeopolitik gelişmeler küresel gayrimenkul sektörünün görünümünü etkileyebilecek en önemli konu başlığı olarak ön plana çıkmaktadır. Yıllık araştırmaya katılan 1.500'e yakın küresel sektör profesyoneli, Ukrayna ve Orta Doğu'daki duruma ihtiyatla yaklaşmıştır. Küresel enflasyon ve Fed'in faiz politikasının seyri, sektörün geleceği açısından işaret edilen diğer önemli konular arasında yer almıştır.

Anket sonuçları, gayrimenkul sektöründe güvenin ve kârlılık beklentisinin bir yıl öncesine nazaran arttığını işaret etse de yerel mevzuat düzenlemeleri, inşaat maliyetleri ve finansmana erişim ile maliyetinin sektörel gelişmenin önündeki bariyerler olmayı sürdüreceğini de ortaya koymuştur.

JP Morgan-Chase tarafından yayınlanan bir diğer güncel rapora göre ise faiz oranlarında izlenecek trendin yanı sıra iklim değişikliği ve siber güvenlik riskleri, küresel gayrimenkul sektörünü etkileme olasılığı yüksek riskler arasında yer almaktadır. Özellikle ABD ve AB'nin 2025 yılı para politikasında daha fazla netlik sağlanmasının ardından, gayrimenkul alıcı ve satıcılarının fiyatlandırma yaklaşımlarının netlik kazanacağı düşünülmektedir.

2024 yılında küresel ekonomideki zayıf büyüme performansına rağmen Türkiye ekonomisinde belirgin iyileşmeler gerçekleşmiştir.

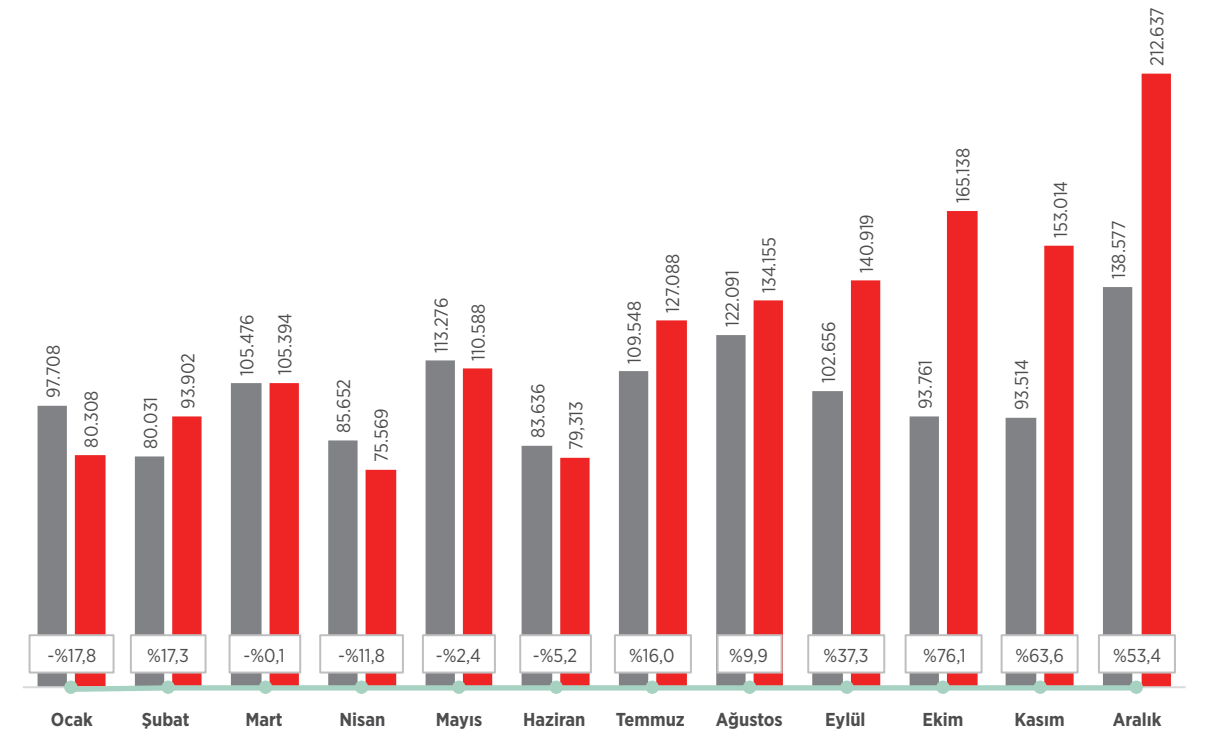
TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE GELİŞMELER

Piyasalardaki gelişmelere en duyarlı sektörlerden biri olan gayrimenkul sektörü yılın ilk yarısında durgun bir seyir izlemiştir. Yüksek seyreden enflasyon ve faiz oranları sonucu finansmana erişiminin zorlaşması konut talebinde daralmaya yol açmış, yatırım amaçlı konut talebi de mevduat ve para piyasası fonlarına yönelmiştir.

Ekonomik iyileşme ve faiz oranlarındaki gevsemeye ilişkin beklentilerin artmasıyla birlikte yılın ikinci yarısında gayrimenkul sektöründe hareketlenme gözlenmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2023 yılında 1.225.926 adet olarak gerçekleşen konut satışları, 2024 yılında yıllık bazda %20,6 artarak 1.478.025 adede ulaşmıştır. Yılın en yüksek aylık satış adedi, 212.637 adet ile Aralık ayında kaydedilirken, toplam satışlar önceki yılın aynı ayına göre %53,4 artmış, ipotekli satışlardaki artış oranı %285,3 olarak gerçekleşmiştir.

AYLIK KONUT SATIŞ ADETLERİ



Kaynak: TCMB

■ 2023 ■ 2024 ● Yıllık Değişim

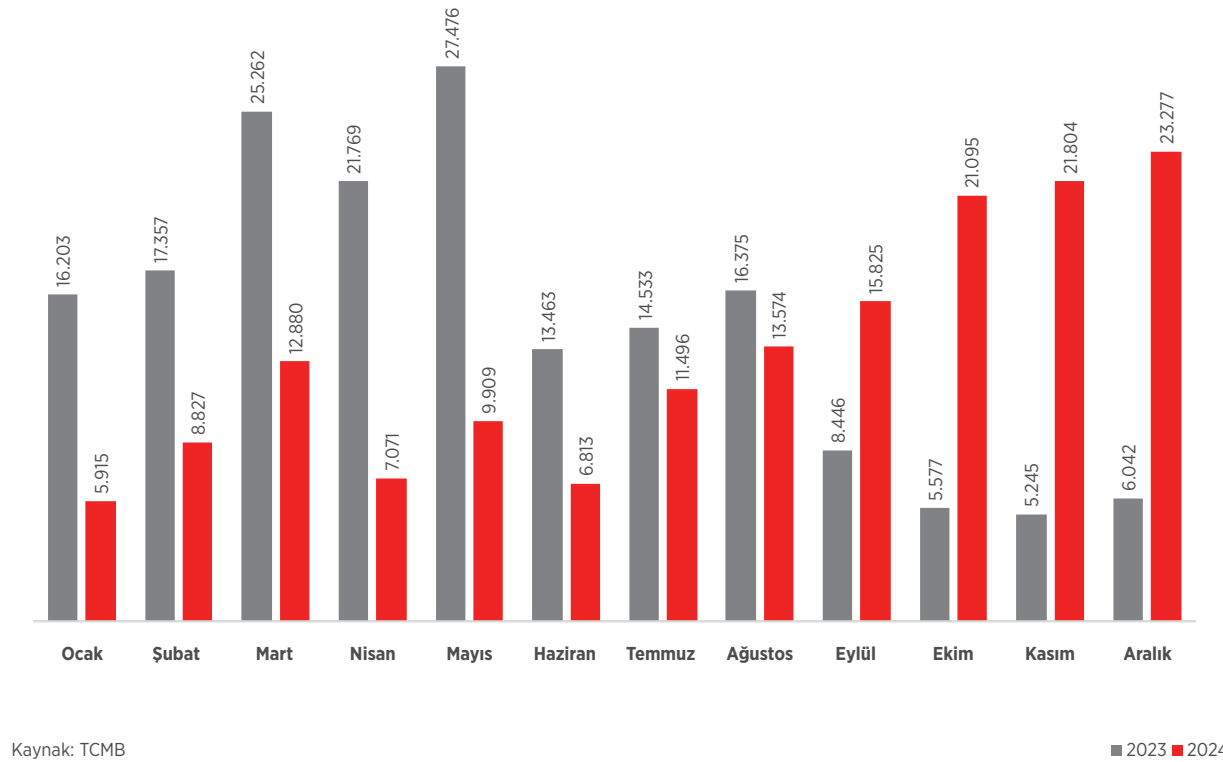
DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

2024 yılında ilk el konut satışları bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484.461 adet olarak gerçekleşmiş, ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı ise %32,8 olmuştur.

Yılın ilk yarısında finansmana erişimdeki zorluklar ipotekli konut satışlarının önemli ölçüde düşmesine neden olurken, Eylül ayından itibaren bankaların sunduğu uygun oranlı konut kredileri ipotekli satışları desteklemiş ve son çeyrekte toparlanma sağlanmıştır. Yıl geneline bakıldığında ise ipotekli konut satışları 2023'e oranla %10,8 azalmıştır.

Satış şekline göre bakıldığında; raporlama döneminde ipotekli satışlar 158.486 adetle toplam konut satışlarının %10,7'sini oluşturmuştur. 2024 yılında ipotekli satışlar dışında gerçekleşen diğer konut satışları ise %25,9 artarak 1.319.539 adet olmuştur.

AYLIK İPOTEKLİ KONUT SATIŞ ADETLERİ



2024 yılında ilk el konut satışları bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484.461 adet olarak gerçekleşmiş, ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı ise %32,8 olmuştur. İkinci el konut satışları ise 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993.564'e ulaşmıştır.

TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2024

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2024	2023	Değişim	2024	2023	Değişim
Satış Şekline Göre Toplam Satış	212.637	138.577	%53,4	1.478.025	1.225.926	%20,6
İpotekli Satış	23.277	6.042	%285,3	158.486	177.748	-%10,8
Diğer Satış	189.360	132.535	%42,9	1.319.539	1.048.178	%25,9
Satış Durumuna Göre Toplam Satış	212.637	138.577	%53,4	1.478.025	1.225.926	%20,6
İlk El Satış	76.629	51.243	%49,5	484.461	379.542	%27,6
İkinci El Satış	136.008	87.334	%55,7	993.564	846.384	%17,4
Yabancılar Satış	2.418	2.064	%17,2	23.781	35.005	-%32,1

%5,9

Genel ekonominin oldukça üzerinde bir performans sergileyen inşaat sektörünün GSYH'den aldığı pay %5,9 olmuştur.

2024 yılında yabancılar konut satışı son 7 yılın en düşük seviyesine düşmüştür.

2024 yılında yabancılar yapılan konut satışları, bir önceki yıla göre %32,1 azalarak 23.781 adetle toplam satışların %1,6'sını oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi 2024 Aralık ayında aylık bazda %2; yıllık bazda ise %29,4 oranında nominal artış kaydetmekle birlikte reel olarak %10,4 oranında azalmıştır.

İnşaat maliyet endeksi enflasyonun altında seyretmiştir.

TÜİK'in açıkladığı inşaat maliyet endeksi Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,3 yükselerek enflasyon oranının altında artmıştır. Endeksin alt kalemlerine bakıldığında ise malzeme endeksinin yıllık bazda %26,2, işçilik endeksinin %54,4 artış gösterdiği görülmektedir. Son aylarda düşüş eğiliminde olan inşaat sektörü güven endeksi, Kasım ayındaki artışının ardından Aralık ayında da yükselerek 85,6 değerinde gerçekleşmiştir.

İnşaat sektöründe büyüme

Finansmana erişimdeki zorluk, yüksek maliyetler ve daralan talebe rağmen, deprem bölgesinin yeniden imar çalışmaları ve yılın son çeyreğinde kredi faizlerinde yaşanan düşüşün desteğiyle inşaat sektörü 2024 yılını %9,3 büyüme ile kapatmıştır.

Genel ekonominin oldukça üzerinde bir performans sergileyen sektörün GSYH'den aldığı pay %5,9 olmuştur.

Öte yandan; TÜİK verilerine göre 2024 yılının son çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4, yüzölçümü ise %16,5 azalmış; son 3 yılın en zayıf dördüncü çeyrek verisi kaydedilmiştir.

İstanbul ofis pazarı arzında büyüme

İstanbul ofis pazarı genel arzı, Sapphire Office ve Ataşehir Plaza ofis binalarının açılması ile 2024 yılının son çeyreğinde artarak 7,16 milyon m²'ye yükselmiştir. Bununla birlikte; yüksek enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanmalar ile faiz oranlarındaki artış nedeniyle yükselen inşaat ve finansman maliyetleri, ofis yatırımı iştahını olumsuz etkilemiştir.

2024 yılında toplamda 209.882 m² kiralama işlemi gerçekleşirken, 2023'e kıyasla metrekare bazında %19 oranında azalış izlenmiştir. Öte yandan; yenileme anlaşmaları metrekare bazında %46 artış gösterirken, toplam kiralama işlemleri içindeki payı %19'dan %34'e yükselmiştir.

A sınıfı ofislere olan güçlü taleple birlikte, Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesindeki boşluk oranı 2024 yılının dördüncü çeyreği itibarıyla %9,4'e gerilemiştir (Cushman & Wakefield 2024 Yılı Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü).

DIŞ ORTAMDAKİ GELİŞMELER, RİSKLER VE FIRSATLAR

TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'ne göre; endeks dördüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %37,6 artarken reel olarak ise %6,2 azalmıştır.

2024 yılında MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması yıl boyunca yükseliş trendini sürdürmüştür.

Yılın ilk çeyreğinde 26,4 ABD doları/m²/ay seviyesinde olan kira ortalaması, sonraki çeyreklerde düzenli artış kaydederek yıl sonunda 30 ABD doları/m²/ay seviyesine ulaşmıştır.

Böylece MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması bir yıl içinde %14 oranında artış göstermiştir.

MİA B sınıfı ofis alanındaki kira ortalaması 17 ABD doları/m²/ay olurken, MİA Dışı-Avrupa A sınıfı 14 ABD doları/m²/ay, MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis alanı ortalaması 22,8 ABD doları/m²/ay seviyesine ulaşmıştır (Propin İstanbul Ofis Pazarı 4. Çeyrek Raporu).

TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'ne göre; endeks dördüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %37,6 artarken reel olarak %6,2 azalmıştır. Bir önceki çeyreğe göre artış %7,3 olurken dükkân fiyat endeksinde yıllık artış %38,4, ofis fiyat endeksi ise %33,6 olmuştur.

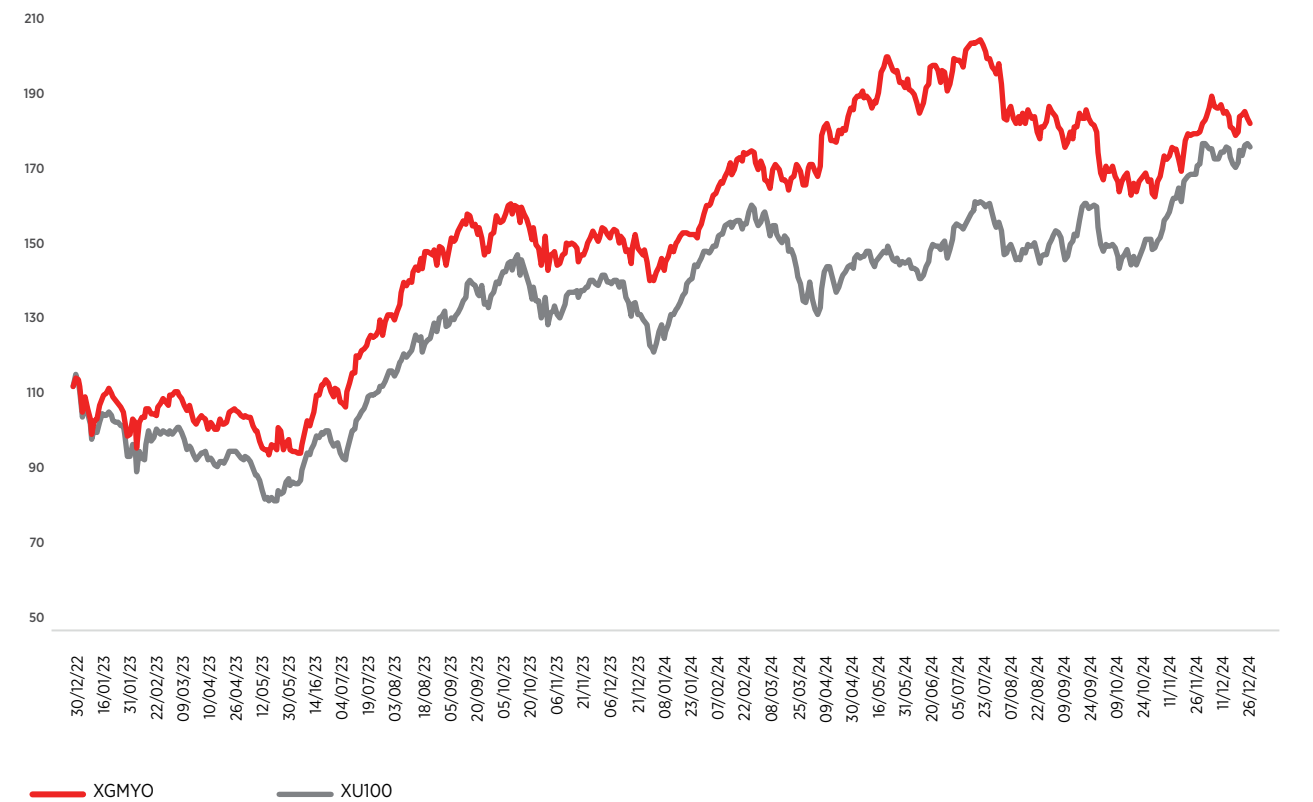


31 Aralık 2024 itibarıyla halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı sayısı 48 adet olup, yıl sonu itibarıyla GYO'ların piyasa değeri yaklaşık 529 milyar TL'ye yükselmiştir.

BIST GYO Endeksinde değer artışı

2024 yılında BIST 100 Endeksi (XU100) %31,6, BIST GYO Endeksi (XGMYO) ise %46,5 oranında değer kazanmıştır. 2024 yılı içerisinde bir gayrimenkul yatırım ortaklığı halka arz olurken bir gayrimenkul yatırım ortaklığı ise GYO statüsünden çıkmıştır. 31 Aralık 2024 itibarıyla halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı sayısı 48 adet olup, yıl sonu itibarıyla GYO'ların piyasa değeri yaklaşık 529 milyar TL'ye yükselmiştir.

GYO ENDEKSİ - BIST 100 ENDEKSİ



2024 YILI FAALİYETLERİ

2024 yılında Ziraat GYO'nun aktif büyüklüğü 63,6 milyar TL

2024 yılı sonunda Ziraat GYO'nun aktif büyüklüğü 63,6 milyar TL'ye ulaşmıştır. Yatırım portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller için 2024 yılı sonu itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporlarına göre; Şirketin gayrimenkul portföy değeri 2024 yılı sonunda bir önceki yıla göre reel bazda %11 artarak 60,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2023 yılında İFM Ziraat Kuleleri Kule-1'in faaliyete geçmesinin de etkisiyle 1.127,2 milyon TL'ye ulaşan kira gelirleri, 2024 yılında Ziraat Bankası İştiraklerinin kademeli olarak Kule-2'ye taşınmalarıyla birlikte %28,2 artarak 1.444,6 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



FİNANSAL DURUM

Konsolide Mali Tablolar*

Varlıklar (bin TL)	31.12.2024	31.12.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.082.731	2.014.954
Ticari ve Diğer Alacaklar	279.308	798.550
Stoklar	654.707	352.237
Peşin Ödenmiş Giderler	27.698	75.927
Diğer Dönen Varlıklar	22.681	105.543
Toplam Dönen Varlıklar	2.067.123	3.347.212
Diğer Alacaklar	31	82
Stoklar	4.131.799	3.256.507
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	55.350.236	50.544.184
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	386.242	289.238
Peşin Ödenmiş Giderler	1.255.888	131.619
Diğer Duran Varlıklar	446.715	584.946
Toplam Duran Varlıklar	61.570.911	54.806.575
Toplam Varlıklar	63.638.034	58.153.787

Kaynaklar (bin TL)	31.12.2024	31.12.2023
Borçlanmalar	5.082.722	5.053.234
Ticari ve Diğer Borçlar	386.096	469.241
Ertelenmiş Gelirler	48.869	37.213
Karşılıklar	2.430	2.738
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.446.071	3.784
Diğer Yükümlülükler	591.857	122.242
Toplam Yükümlülükler	8.558.049	5.688.452
Ödenmiş Sermaye	4.693.620	4.693.620
Sermaye Düzeltmesi Farkları	26.018.052	26.018.052
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	34.933.394	26.463.919
Diğer Kâr Yedekleri	9.941	225.444
Paylara İlişkin Primler	2.912.549	6.888.470
Geçmiş Yıllar Kârları	-16.545.009	-17.813.328
Dönem Net Kârı veya Zararı	3.057.440	5.989.158
Özkaynaklar	55.079.985	52.465.335
Toplam Kaynaklar	63.638.034	58.153.787

*Enflasyon Muhasebesi uygulanarak düzenlenmiş finansal verilerdir.

2024 YILI FAALİYETLERİ

GELİR TABLOSU (bin TL)*	31.12.2024	31.12.2023
Hasılat	3.467.883	5.069.878
Satışların Maliyeti (-)	1.234.122	3.912.129
Brüt Kâr	2.233.761	1.157.749
Genel Yönetim Giderleri (-)	234.489	202.082
Pazarlama Giderleri (-)	16.113	35.251
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.712.242	6.757.286
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	391.091	43.194
Esas Faaliyet Kârı	7.304.310	7.634.508
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	7.304.310	7.634.508
Finansman Gelirleri	255.619	527.267
Finansman Giderleri (-)	2.390.959	885.084
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	267.941	-1.285.089
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	5.436.911	5.991.601
Dönem Vergi Gideri (-)	0	1.468
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	-2.379.472	-975
Dönem Kârı	3.057.440	5.989.158

*Enflasyon Muhasebesi uygulanarak düzenlenmiş finansal verilerdir.

Ziraat GYO likidite yönetimi kapsamında, devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere 2024 yıl sonu itibarıyla 5 milyar TL kredi kullanmıştır.

Finansal Borçlar (bin TL)	31.12.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.809.402	2.741.349
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.268.859	2.304.882
Toplam	5.078.260	5.046.230

PORTFÖYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR*

Ziraat GYO, gayrimenkul portföyünü “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” ile “Stoklar” altında takip etmektedir. 2024 yılı sonu itibarıyla Şirketin halihazırda satışta bulunan stoklarına ilave olarak satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan projeleri de “Stoklar” kaleminde izlenmeye başlamıştır.

Şirket; faaliyet esasları, yatırım faaliyetleri, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

*Portföyümüzde yer alan gayrimenkullere ilişkin güncel ve detaylı bilgiler için internet sitemizi ziyaret edebilirsiniz.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Ziraat GYO’nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller, projeler, arsalar ve stoklardan oluşmaktadır.

Şirketin güçlü, öngörülebilir ve güvenilir kira geliri sağlayan gayrimenkulleri, portföyünün %82,8’sini oluşturmakta olup, toplam kira gelirlerinin %93’ü Ziraat Finans Grubu’ndan elde edilmektedir.

Kira Getirili Gayrimenkuller

	Bina Adı	Şehir	Kiralanabilir Alan (m²)	2024 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy içindeki Payı (%)
1	İFM Ziraat Kuleleri	İstanbul	166.133	39.699	66,0
2	Maslak Binaları	İstanbul	15.027	1.601	2,7
3	Beyoğlu Binası	İstanbul	4.304	1.064	1,8
4	Saraybosna Binası	Saraybosna	9.009	858	1,4
5	Mola İstanbul	İstanbul	22.200	574	1,0
6	Frankfurt Ofis Binası	Frankfurt	2.353	411	0,7
7	Bahçekapı Binası	İstanbul	3.170	410	0,7
8	Taksim Binası	İstanbul	2.080	390	0,6
9	Şanlıurfa Otel Binası	Şanlıurfa	11.247	386	0,6
10	Beyazıt Binası	İstanbul	1.926	355	0,6
11	Cağaloğlu Tarihi Bina	İstanbul	3.748	351	0,6
12	Kadıköy Rihtım Binası	İstanbul	2.887	337	0,6
13	Bahçekapı Postane Cad. Binası	İstanbul	1.998	315	0,5
14	Ankara Okul Binası	Ankara	11.282	313	0,5
15	Efes Binası	İzmir	4.620	286	0,5
16	Antalya Binası	Antalya	2.782	259	0,4
17	Galatasaray Binası	İstanbul	1.302	251	0,4
18	Aksaray Binası	İstanbul	2.168	245	0,4
19	Beşiktaş Binası	İstanbul	1.408	239	0,4
20	İzmir Çınarlı Binası	İzmir	7.904	233	0,4
21	Cağaloğlu Binası	İstanbul	1.480	221	0,4
22	Yenişehir Binası	Ankara	3.361	218	0,4
23	Kızılay Binası	Ankara	2.450	185	0,3
24	Bornova Binası	İzmir	3.351	160	0,3
25	Yenişehir İhlamur Sokak Binası	Ankara	2.498	103	0,2
26	Tünel Binası	İstanbul	418	86	0,1
27	Cebeci Binası	Ankara	2.358	85	0,1
28	Çankaya Binası	Ankara	528	74	0,1
29	Erenköy Dükkânları	İstanbul	214	52	0,1
30	Karamürsel Binası	Kocaeli	679	36	0,1
	Toplam		294.885	49.795	82,8

*Şirketin halihazırda yönetim binası olarak kullanmakta olduğu İFM Ziraat Kuleleri bünyesindeki ofis alanı, 367.479.690,-TL değer ile maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

Portföyümüzde yer alan 30 adet kira getirili gayrimenkulden ekspertiz değeri en yüksek 10 taşınmaza ilişkin bilgiler sonraki sayfada verilmektedir.

2024 YILI FAALİYETLERİ

PORTFÖYDEKİ İLK 10 GAYRİMENKUL

İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri

15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yollarının kesişim noktasında olan İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye ve Göztepe istikametinde metro hatları ile desteklenmektedir. Tüm proje alanında yaklaşık 1,5 milyon m² ofis alanı yer alacaktır. Tamamlandığında günlük 55.000 kişinin çalışması beklenen komplekste yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlanması hedeflenmiştir.

Uluslararası alanda rekabet gücüne sahip bir finans merkezi olarak planlanan İFM kapsamında yer alan Ziraat Kuleleri, dünyada önemli yapılara imza atan Kohn Pedersen Fox Associates PC (KPF) Mimarlık tarafından tasarlanmıştır.

İlk olarak; 17 Nisan 2023 tarihinde düzenlenen törenle İstanbul Finans Merkezi bankalar etabının hizmete açılmasının ardından, aynı yılın Mayıs ayı itibarıyla Ziraat GYO ile Ziraat Bankası birimleri Ziraat Kule-1'e taşınmış ve İstanbul Finans Merkezi'nde hayat başlamıştır. 2024 yılının ilk aylarında başta Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olmak üzere Ziraat Bankası'nın diğer iştiraklerinin kademeli olarak taşınmalarıyla Kule-2 de faaliyete başlamıştır.

İFM Ziraat Kuleleri, toplam 431.041 m² inşaat alanına sahip ofis nitelikli 40 ve 46 katlı blok ile ticari nitelikli bölümlerin de yer aldığı 8 katlı podyumdan oluşmaktadır. 8 katlı podyumda ticari (yeme, içme ve alışveriş) alanın yanında çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, yemekhane, fitness alanları ve ofis katları bulunmaktadır. Ayrıca podyum alanının kalbine konferans, eğitim ve sempozyum gibi özel etkinliklerin gerçekleştirilebileceği özel bir tasarıma sahip "oditoryum" konumlandırılmıştır. Eğimli kolonlar ile korunan değerli bir nesne formunda tasarlanan oditoryumun çakıl taşı andıran dış kabuğu, 2.786 doğal taş parçasının robotlar tarafından kesilip dönüştürülmesiyle elde edilen traverten bloklar ile kaplanmıştır. Her biri şekil ve eğrilik bakımından diğerinden farklı olan taşların temini, yerel bir taş ocağından yapılarak Türkiye ekonomisine de katkı sağlayacak şekilde ilerlenmiştir.

Kulelerde bulunan 3.100 araç kapasiteli 7 katlı yeraltı otoparkı tüm alanlar için hizmet verecek şekilde tasarlanmıştır.

Ziraat Kuleleri; çevreye duyarlı tasarımı, ileri teknolojiye sahip akıllı uygulamalar konusundaki öncü yaklaşımı ve çevresel sürdürülebilirlik misyonu ile dünyada sınırlı sayıda

binanın alabildiği yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) "Platin" sertifikasını alan İFM yerleşkesi içindeki ilk yeşil binadır.

Yanı sıra; İFM Ziraat Kuleleri Projesi, mimari tasarım ile yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, daha sürdürülebilir, sağlıklı şehirler oluşturma konusunda kâr amacı gütmeyen çalışan küresel bir kuruluş olan Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi'nin (CTBUH) 2023 Mükemmellik Ödülü programı kapsamında "İnşaatta Mükemmeliyet" ödülüne ve uluslararası alanda mimarlık, mühendislik, inşaat, ürün tasarımı ve üretimi, medya ve eğlence ile eğitim alanlarındaki en iyi projeleri ödüllendiren Autodesk Design & Make Awards 2024'te "En İyi İnşaat Projesi" ödülüne layık görülmüştür.

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2024 tarihinde hazırlanan değerleme raporuna göre; İFM Ziraat Kuleleri'nin piyasa değeri 40.066.628.075,-TL'dir.

Adres: Finanskent Mah. Finans Cad. A ve B Blok No: 44/A-B Ümraniye/İstanbul



Maslak Binaları

İstanbul Avrupa yakasının merkezi iş alanı Maslak-Levent hattında yer alan Maslak Binaları, yüzölçümü 8.000 m² olan arsa üzerinde, B ve C bloklarda konumlu toplam 15.027 m² kiralanabilir alana sahip 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binalar, portföye dâhil edildikleri 09.11.2016 tarihinden itibaren Ziraat Bankası'na kiralanmıştır. Şube hizmet alanı bölümünde halen kiracı olarak Ziraat Bankası bulunmakta olup diğer bölümleri boş durumdadır. Söz konusu taşınmazlara ilişkin yeni bir proje geliştirilmesi yönünde çalışmalar devam etmekte olup, Yetkin Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre gayrimenkulün değeri 1.601.010.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Büyükdere Cad. No: 43-48 Sarıyer/İstanbul

Beyoğlu Binası

İstanbul'un kalbi İstiklal Caddesi'nde yer alan Beyoğlu Binası, 09.11.2016 tarihinde Şirket portföyüne dâhil edilmiştir. 4.304 m² kiralanabilir alana sahip bina, 2026 yılına kadar Ziraat Bankası'na kiralanmıştır.

Yetkin Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 1.063.565.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Şehit Muhtar Mah. İstiklal Cad. No: 26 Beyoğlu/İstanbul



Saraybosna Binası

Yüzölçümü 10.098 m² olan arsa üzerinde yer alan Saraybosna Binası, 16 Haziran 2020 tarihinde iştirakimiz Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'nun mülkiyetine geçmiştir. Şehrin gözde iş merkezi alanında bulunan binanın 8 katı Ziraatbank BH d.d.'ye, 4 katı ise yerel firmalara kiralanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun muadili olan kurumlar listesinde yer alan otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı Adnan MEHMEDAGIĆ'e hazırlanan 26.12.2024 tarihli rapora göre Saraybosna Binası'nın gerçeğe uygun değeri (45.742.000,-KM) 857.644.203,-TL'dir.

Adres: Zmaja od Bosne Street No. 47C Sarajevo



2024 YILI FAALİYETLERİ

Mola İstanbul

Proje; İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m² olan arsa üzerinde sağlıklı yaşam köyü konsepti ile yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilmiştir.

Projenin başlangıcında Herdem Sağlıklı Yaşam Köyü olan marka ismi Mola İstanbul olarak değiştirilmiştir. Şirketimize ait olan 304 bağımsız bölüm, 2029 yılına kadar Makro İnşaat Ticaret A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Emsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre; bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 574.400.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Ortaköy Mah. Kadıköy Bağları Cd. No: 19 Silivri/İstanbul



Frankfurt Ofis Binası

Yüzölçümü 799 m² olan arsa üzerinde, zemin, 4 kat ve bir asma kattan oluşan Frankfurt Binası, 1976 yılında inşa edilmiş, 2018/2019 yıllarında kapsamlı şekilde yenilenmiştir. Frankfurt şehir merkezinin 1,7 km kuzeybatısı Westend-Süd bölgesinde bulunan bina, 28.02.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiş olup, halen Ziraat Bank International A.G. tarafından Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulunun muadili olan kurumlar listesinde yer alan uluslararası otorite tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 09.12.2024 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri (11.200.000,-EUR) 411.445.440,- TL'dir.

Adres: Myliusstraße 14 Frankfurt/Almanya



Bahçekapı Binası

İstanbul'un tarihi merkezi Fatih'te, turistik ve ticari yönden son derece hareketli bir bölgede konumlanan Bahçekapı Binası, 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiş olup, Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır. Anılan Bankanın İFM Ziraat Kulelerine taşınması sonrasında binanın boş durumda bulunan katlarının tekrar kiralanması amacıyla çalışmalar yapılmaktadır.

Açı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 410.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

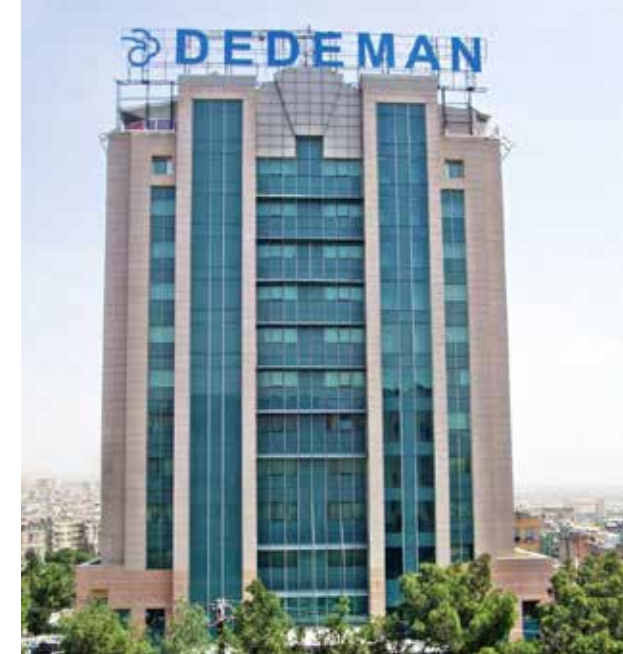
Adres: Hobyar Mah. Şeyhülislam Hayriefendi Cad. No: 12 Eminönü Fatih/İstanbul

Taksim Binası

İstanbul'un turistik ve merkezi bölgesi Taksim'de yer alan 2.080 m² kiralanabilir alana sahip bina, 08.07.2020'de aynı sermaye yoluyla portföye dâhil edilmiştir. Bina Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'ye kiralanmış olup, mevcutta 57 odalı otel ve dükkân olarak kullanılmaktadır.

Form Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 389.650.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Abdülhakhamit Cad. No: 11 Beyoğlu/İstanbul



Beyazıt Binası

İstanbul Fatih'in iş merkezi ve ofis olarak en çok tercih edilen bölgesinde yer alan ve İstanbul Üniversitesi Beyazıt Kampüsü'nün tam karşısında bulunan bina, 10.11.2016'da aynı sermaye olarak portföye dâhil edilmiştir. Bina, Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası ve Demsa Holding'e kiralanmıştır.

Açı Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 23.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 355.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Mimar Hayrettin Mah. Yeniçeriler Cad. No: 53 ve Sinekli Medrese Sk. No: 2 Fatih/İstanbul



Şanlıurfa Otel Binası

Şanlıurfa'nın merkezinde, yüzölçümü 2.040,72 m² olan arsa üzerinde, şehir ve dağ manzarasına sahip 147 odası ve 294 yatak kapasitesi yanı sıra toplantı salonlarıyla hizmet veren Otel Binası, 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Bina, DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Form Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.12.2024 tarihli raporuna göre; binanın gerçeğe uygun değeri 385.900.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Adres: Atatürk Mah. Meteoroloji Cad. No: 19 Haliliye/Şanlıurfa



2024 YILI FAALİYETLERİ

Proje Adı	Şehir	Proje Alanı (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Niteliği	2024 Yıl Sonu Tamamlanma Oranı	Portföy İçindeki Payı
Bayraklı	İzmir	306.707	2.451	Karma Proje	Projelendirme aşamasındadır.	%4,1
Karaköy	İstanbul	3.965	900	Ofis	%44,8	%1,5
Kartepe Natamam Otel	Kocaeli	25.363	476	Konaklama	Planlama aşamasındadır.	%0,8
Sultanbeyli-Battalgazi	İstanbul	68.002	437	Konut ve İş Yeri	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	%0,7
İskenderun	Hatay	24.900	394	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	%0,7
Göztepe	İstanbul	4.224	365	Konaklama	%40,6	%0,6
Malatya	Malatya	30.950	329	Konut	%46,0	%0,5
Göktürk	İstanbul	5.002	271	Konut ve Villa	%78,1	%0,5
Adıyaman	Adıyaman	27.122	265	Konut	Yüklenici seçimi aşamasındadır.	%0,4
Kadıköy- Osmanağa	İstanbul	2.285	213	Otel ve İş Yeri	%30,0	%0,4
Mecidiyeköy Projesi	İstanbul	2.406	209	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,3
Antakya	Hatay	28.622	201	Konut	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	%0,3
Onikişubat	Kahramanmaraş	22.346	200	Konut	Yüklenici seçimi yapılmıştır.	%0,3
Sultanbeyli-Mimar Sinan	İstanbul	19.008	185	Konut	Projelendirme aşamasındadır.	%0,3
Bayrampaşa	İstanbul	2.718	143	Ofis ve İş Yeri	%57,0	%0,2
Bodrum	Muğla	881	114	Ofis ve İş Yeri	Planlama aşamasındadır.	%0,2
Gaziosmanpaşa	İstanbul	1.216	108	Ofis ve İş Yeri	%95,0	%0,2
Kordon-Konak	İzmir	1.609	106	Ofis ve İş Yeri	%95,0	%0,2
Süleymanpaşa	Tekirdağ	13.268	97	Konaklama	Projelendirme aşamasındadır.	%0,2
Sivas-Sanayi Çarşısı	Sivas	4.773	92	Konut ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,2
Almatı	Almatı	42.589	80	Ofis ve İş Yeri	%6,4	%0,1
Şehremini	İstanbul	1.668	69	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,1
Karacabey	Bursa	1.539	59	Konut ve İş Yeri	%98,0	%0,1
Seyhan	Adana	3.024	55	Ofis ve İş Yeri	Projelendirme aşamasındadır.	%0,1
Emirdağ	Afyonkarahisar	2.714	52	Konut ve İş Yeri	%42,7	%0,1
TOPLAM		646.901	7.871			%13,1



İzmir/Bayraklı Projesi

Yaklaşık 307 bin m² inşaat alanında ofis, homeofis, konut ve ticari nitelikli olmak üzere toplam 1.048 bağımsız bölümden oluşacak Bayraklı Projesi, Ziraat GYO'nun İFM Ziraat Kuleleri'nden sonraki en büyük projesidir.

10 Temmuz 2020 tarihinde portföye dâhil edilen Bayraklı arsaları üzerinde geliştirilecek karma projede, zemin üstü 7-9-11-13 katlı olmak üzere 6 adet konut bloğu, zemin üstü 15 katlı ofis bloğu, 40 katlı 1 adet rezidans bloğu, 31 katlı 1 adet hibrit (home ofis) blok ve zemin üstü 12 katlı 1 adet ofis binası ile 2 katlı bazadan oluşan ticari ünitelerin yer alması planlanmıştır.

Bayraklı arsalarının %50 hissesi, Yönetim Kurulu'nun kararı doğrultusunda ortak proje yürütülmesi amacıyla 29 Mayıs 2023 tarihinde 1.112.500.000,-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na satılmıştır.

Projeye ilişkin Bayraklı Belediyesi'nden kitle tasdiki alınması sonrasında, 21.01.2024 tarihinde zemin etüdü çalışmalarına başlanmıştır. Zemin etüdü kapsamında; sondaj çalışmaları, arazi deneyleri ve ölçümleri, laboratuvar deneyleri, jeofizik saha çalışmaları ile hazırlanan raporlar tamamlanmış olup, raporlar bu kapsamda proje paydaşlarınca incelenerek zemin sınıfı belirlenmiştir.

Proje Yöneticiliği Hizmet Alımına ilişkin Turner International Proje Yönetim Ltd. Şti. ile Şirketimiz arasında 20.12.2024 tarihinde "Bayraklı İzmir Karma Projesi Proje Yöneticiliği Hizmet Alımı Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Proje inşaat çalışmalarına yılın son çeyreğinde başlanacağı öngörülmektedir.

2024 YILI FAALİYETLERİ

PROJELERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR



İstanbul/Karaköy Projesi

Wiener Bankverein'in 1908 yılındaki proje yarışmasını kazanan Alexander Von Neumann ve Ernest Gotthily ortaklığınca projelendirilen tarihi bina, 1944 yılında Ziraat Bankası tarafından satın alınmıştır.

Yüzölçümü 623,5 m² olan deniz kıyısındaki arsa üzerinde bulunan Karaköy Binası, 8 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermaye yoluyla Ziraat GYO portföyüne dâhil edilmiştir. Sembol binanın zemin ve bina güçlendirmesi ile genel restorasyonu devam etmektedir.

Tarihi binanın güçlendirmeli tadilat ve restorasyon çalışmaları devam etmektedir.

Projenin 2025 yılı Ekim ayında tamamlanması öngörülmektedir.



İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi Projesi

17.08.2023 tarihinde satın alınan 14.241,06 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, farklılaşan daire tipleriyle 275 adedi konut, 17 adedi iş yeri nitelikli olmak üzere toplam 292 bağımsız bölümden oluşacak konut ve iş yeri projesinin hayata geçirilmesi planlanmıştır.

9 Ekim 2024 tarihinde Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır. 2025 yılı başında yaklaşık 68 bin m²'lik inşaat alanı üzerinde yapım çalışmaları başlatılmıştır.

İş bitim tarihi 29.09.2026 olarak belirlenen projedeki konut nitelikli bölümlerin 2025 yılının ilk yarısında ön satışa sunulması planlanmaktadır.

Kahramanmaraş/Onikişubat Projesi

Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada 2 parselde kayıtlı 12.545 m² yüzölçümlü arsa, üzerinde konut projesi geliştirmek üzere 19.01.2024 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

22.346 m² inşaat alanı üzerinde 127 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşması planlanan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.



İstanbul/Göztepe Projesi

10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilen taşınmaz üzerinde konaklama projesi geliştirilmiştir. Yer teslimi 23.10.2023 tarihinde yapılan proje, bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşmaktadır.

Yapım çalışmaları devam eden projenin iş bitim tarihi 14.04.2025 olarak belirlenmiştir.



Malatya Projesi

Kahramanmaraş merkezli yaşanan 6 Şubat depremlerinden etkilenen bölgelerdeki konut ihtiyaçlarını karşılamak üzere, 19.10.2023 tarihinde ilk etapta Malatya ilinde 19.242 m² yüzölçümlü arsa satın alınmıştır.

10 bloklu, 204 daireden oluşacak projedeki bağımsız bölümlerin kat irtifakı 10.02.2025 tarihinde kurulmuş olup, projenin 2025 yılı Temmuz ayında tamamlanması planlanmıştır.

Arsalar

Arsa Adı	Şehir	Arsa Alanı (m ²)	2024 Yıl Sonu Değeri (milyon TL)	Portföy İçindeki Payı
Levent	İstanbul	6.298	2.299	%3,8
Bayraklı	İzmir	924	117	%0,2
TOPLAM		7.222	2.416	%4,0

Levent Arsası

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 66 parselde kayıtlı, yüzölçümü 6.298 m² olan gayrimenkul 13.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmiştir.

Portföy Dağılımı (milyon TL)	2024 Yıl Sonu Lokasyon Bazında Adet	2024 Yıl Sonu Değeri	Portföy Payı
Kira Getirili Gayrimenkuller	30	49.795	%82,8
Devam Eden Projeler*	25	7.871	%13,1
Arsalar	2	2.416	%4,0
Stoklar	2	55	%0,1
TOPLAM	59	60.137	%100

*Satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan ve "Stoklar" kaleminde izlenen projeler, tabloda "Devam Eden Projeler" başlığı altında gösterilmiştir.

2024 YILI FAALİYETLERİ

Stoklar

2024 yıl sonu itibarıyla Şirketin halihazırda satışta bulunan İstanbul/Altunizade'de 2 adet konut, Kahramanmaraş'ta ise 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır. Yanı sıra; 2024 yılı sonu itibarıyla satılmak üzere konut ya da ofis üretimi amacıyla yürütülmekte olan İzmir/Bayraklı, İstanbul/Sultanbeyli-Battalgazi, İstanbul/Sultanbeyli-Mimar Sinan ve Gökürk, Hatay/İskenderun, Adıyaman, Kahramanmaraş/Onikişubat, Hatay/Antakya ile Malatya Projeleri de "Stoklar" kaleminde izlenmeye başlamıştır.



Altunizade Projesi

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1812 ada, 69 parselde yer alan 1.887 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ile çatı katından oluşan ve toplam inşaat alanı 4.681 m² olan konut projesi geliştirilmiştir. Proje kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet bağımsız bölüm 2024 yılı Mart ayı itibarıyla satışa sunulmuştur. 31.12.2024 tarihi itibarıyla projedeki 18 bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, 2 bağımsız bölümün satış süreci devam etmektedir.

Kahramanmaraş Ofis Projesi

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 4 ada, 1 parselde kayıtlı, yüzölçümü 699,67 m² arsa üzerinde 2 bodrum, zemin, asma ve 4 normal kattan oluşan toplam 3.075 m² alanlı ofis ve iş yeri projesi geliştirilmiştir. 6 Şubat tarihli Kahramanmaraş merkezli depremlerde binamız herhangi bir hasar görmemiştir. Ofis nitelikli 12 bağımsız bölümün 10 adedinin satış süreci tamamlanmış olup, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 2 bağımsız bölüme ilişkin satış süreci devam etmektedir.

GAYRİMENKUL ALIMLARI

Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi'nde bulunan, tapunun 3754 ada, 1 parselinde kayıtlı 19.627,81 m² yüzölçümlü arsa konut projesi geliştirmek üzere 19.01.2024 tarihinde satın alınmıştır.

Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi'nde bulunan, tapunun 7949 ada, 2 parselinde kayıtlı 12.545,05 m² yüzölçümlü arsa konut projesi geliştirmek üzere 19.01.2024 tarihinde satın alınmıştır.

Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi, 0 ada 2734 parselinde kayıtlı 4.919,99 m² yüzölçümlü arsa ile Hatay ili, Antakya ilçesi, Saraycık Mahallesi, 0 ada 3310 parselde kayıtlı 4.935,09 m² yüzölçümlü arsa, konut projesi geliştirmek üzere 26.03.2024 tarihinde satın alınmıştır.

Kazakistan, Almatı şehrinde, mülkiyeti Ziraat Finans Grubu üyesi Kazakistan Ziraat International Bank'a ait 4.769 m² yüzölçümlü arsa niteliğindeki taşınmaz, Şirketimiz bağlı ortaklığı TOO Ziraat GYO Kazakistan tarafından 22.05.2024 tarihinde satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz üzerinde toplam 42.589 m² inşaat alanına sahip, 3 bodrum ve 12 normal kattan oluşan banka şubesi ve iş merkezi/plaza inşaatı devam etmektedir.



GAYRİMENKUL SATIŞLARI

İstanbul/Altunizade Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 20 adet bağımsız bölüm, 2024 yılı Mart ayı itibarıyla satışa sunulmuştur. 18 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, 2 bölümün satış süreci devam etmektedir.

İstanbul/Erenköy Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan 45 adet konut nitelikli bağımsız bölüm, 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla satışa sunulmuş olup, konut nitelikli tüm bölümlerin satışı gerçekleşmiştir.

Manisa Saruhanlı Projesi kapsamında, inşaatı 2023 yılı içerisinde tamamlanan, konut nitelikli 16 bağımsız bölüm, "Yeni Evim" kampanyası dâhilinde 17.01.2023 tarihinde ön satışa sunulmuştu. Bu kapsamda; 12 adedi 2023 yılında, 4 adedi 2024 yılında olmak üzere konut nitelikli tüm bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

İstanbul Pırlanta Sitesi Projesi kapsamında 61 adet konut ve 9 adet iş yeri olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm 10.07.2020 tarihinde portföye dâhil edilmişti. 2020 yılı içerisinde 58 adet, 2021 yılında 3 adet konut nitelikli, 2022 yılı 6 adet ticari nitelikli, 2023 yılında ise 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. Kalan 1 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün satışı da 2024 yılı Nisan ayında gerçekleştirilmiş olup, projede Şirketimize ait bağımsız bölümlerin tümünün satışı tamamlanmıştır.

Temmuz ayında inşaatı tamamlanan **Muğla/Fethiye Projesi'nin otel binası**, 20.09.2024 tarihinde düzenlenen satış ihalesinde en iyi teklifi veren firmaya, 11.10.2024 tarihinde tapu devri yapılmak suretiyle satılmıştır.

Ana hissedarımız Ziraat Bankası A.Ş.'den aynı sermaye veya satın alma yoluyla Şirketimiz portföyüne dâhil edilerek üzerlerinde proje geliştirilen gayrimenkullerden, halihazırda Ziraat Bankası tarafından kiralık olarak kullanılan; **İzmir/Alsancak ve Karabağlar, Muğla/Fethiye, Manisa/Saruhanlı, Kahramanmaraş ve Erzurum** binaları güncel ekspertiz değerleri üzerinden Ziraat Bankası A.Ş.'ye satılmıştır.



2024 YILI FAALİYETLERİ

ELEKTRONİK GENEL KURUL TOPLANTISI

6102 sayılı TTK'nın 1527. Maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılım sağlanması, borsaya kote şirketler açısından zorunlu tutulmuştur. Bu kapsamda; Şirketimizin 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 10.06.2024 Pazartesi günü saat 14:00'te İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kulelerinde bulunan Şirket merkezinde şirketler, pay sahipleri, temsilciler, aracı kuruluşlar ve diğer paydaşlar tarafından bütün işlemlerin elektronik imzayla yapılabilirdiği EGKS aracılığıyla gerçekleştirilmiştir. Toplantıya 4.612 milyon TL sermaye karşılığı %98,25 oranında katılım sağlanmıştır. Genel Kurul tarafından; 2023 yılı finansal tabloları ve faaliyet raporu onaylanmış, dönem içerisinde görev yapan tüm Yönetim Kurulu üyeleri 2023 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibra edilmiş ve 2024 faaliyet yılında Şirketin finansal raporları için bağımsız denetim hizmetinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

KÂR PAYI DAĞITIMI

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmesi hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2021 ve 2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemişti.

01.01.2023-31.12.2023 dönemine ilişkin olarak; Kurulun II-14.1 sayılı tebliği kapsamında Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen uyulması zorunlu formata uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetçi denetiminden geçmiş olan Finansal Tablolarda yer alan 2023 yılı net dönem kârından geçmiş yıl zararları ve yasal yedek akçelerin ayrılmasından sonra kalan tutardan 196.361.432,-TL'nin Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 30.09.2024 tarihine kadar dağıtılması ve dağıtım sonrası kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılması hususu 10.06.2024 tarihli olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup, söz konusu kâr dağıtımı ilgili tarihlerde yapılmıştır.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun doğrultusunda Şirketimizin kâr dağıtım politikasında değişikliğe gidilmiştir. Buna göre Yönetim Kurulumuzca, kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2024 yılına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının, 2025 yılı ve sonraki yıllarda portföyde yer alan taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin bedelsiz veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsenmesine karar verilmiş olup, anılan politika değişikliği ilk Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024 yılında 5 yıllık süreyi doldurduğundan II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği hükümleri uyarınca kayıtlı sermaye tavanının 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde 5 (beş) yıl için uzatılması ile 7.000.000.000,-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 10.000.000.000,-TL'ye çıkarılması, bu kapsamda Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. Maddesinin tadili hususlarında 02.01.2024 tarihinde Kurula başvurulmuştur. Kurulun 31.01.2024 tarih ve E-12233903-340.08- 48829 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Esas Sözleşme tadili Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün E-50035491-431.02-00093772415 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Anılan değişiklik, 10.06.2024 tarihinde yapılan 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerince onaylanmış olup, 26 Haziran 2024 tarihinde tescil edilerek 27 Haziran 2024 tarih ve 11110 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

DİĞER GELİŞMELER

Ziraat Kule-1'in inşaatının tamamlanmasıyla birlikte 2023 yılında tam doluluk oranına ulaşmasının ardından, 2024 yılının ilk aylarında başta Ziraat Katılım Bankası A.Ş. olmak üzere Ziraat Bankası'nın diğer iştiraklerinin kademeli olarak taşınmalarıyla inşaatı tamamlanan Ziraat Kule-2 de %90'ın üzerinde doluluk oranına ulaşmıştır.

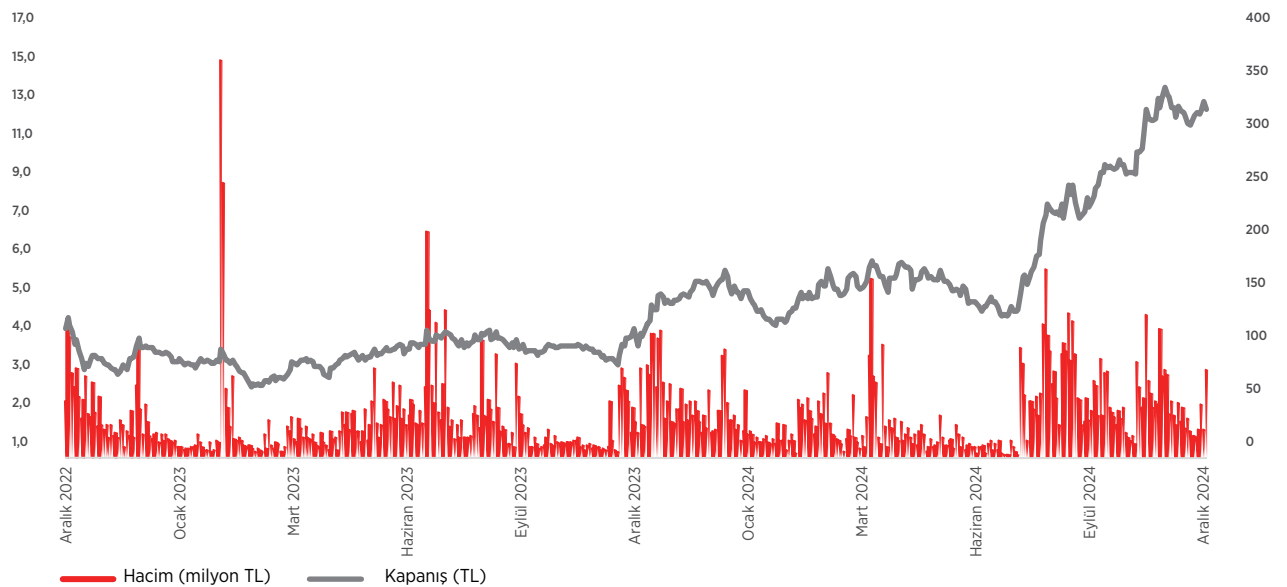
Şirketimizin 4.000.000.000,-TL nominal tutarı aşmayacak şekilde, vadesi en fazla 2 (iki) yıl (2 yıl dâhil) olmak üzere değişik vadelerde, Türk Lirası cinsinden, yurt içinde, bir veya birden çok seferde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara ve/veya tahsisli olarak satılmak üzere borçlanma aracı (tahvil ve/veya finansman bonosu) ihraç etmesi konusunda ihraç belgesinin onaylanması amacıyla 31.05.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış olup, söz konusu başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.10.2024 tarih ve 57/1559 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Şirketimizin "Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok No: 44/A, Ümraniye İstanbul" olan merkez adresi "Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, B Blok No: 44/B İç Kapı No: 12, Ümraniye İstanbul" olarak değişmiştir. Adres değişikliği 27.08.2024 tarih ve 11152 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan olmuştur.

ZRGYO HİSSESİ HAKKINDA

31.12.2024 itibarıyla ZRGYO hisse senedi kapanış fiyatı 13,52 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023-31.12.2024 dönemi itibarıyla hisse senedi fiyatında %138 oranında artış yaşanırken; BİST 100 endeksindeki değişim %32, XGMYO endeksindeki değişim ise %46 seviyesinde kalmıştır.

Ziraat GYO, 2024 yılı sonunda 63,5 milyar TL piyasa değeri ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %12'sini temsil etmektedir.



KREDİ DERECELENDİRME NOTLARI

Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme notu gözden geçirme süreci 24.10.2024'te tamamlanmıştır.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating notumuz yatırım yapılabilir seviyedeki en yüksek notasyon olan AAA (tr) / Stabil olarak teyit edilmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Kurum Kredi Notlarımız ise "BB/Negatif" seviyesinden "BB / Stabil" seviyesine yükseltilmiş olup, notlarımızın tümü aşağıda yer almaktadır.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	AAA (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu	J1+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu	BB / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu	BB / (Stabil Görünüm)

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Paydaşları İçin Kalıcı Değer Üretme

Ziraat GYO'nun hedefi Türkiye gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve ülkemiz ekonomisine katma değer sağlayacak projeleri, çevre ve sosyal eksenleri de göz önünde bulunduran bütüncül bir sürdürülebilirlik yaklaşımıyla hayata geçirmek ve paydaşları için kalıcı değer üretmektir.



ZİRAAT GYO SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YAKLAŞIMI

Küresel iklim krizinin yıkıcı etkilerinin hayatın her cephesinde deneyimlendiği günümüzde, Ziraat GYO ekonomik kârlılığın yanı sıra her türlü doğal kaynak verimliliğine de büyük önem vermekte, ekosistemle dost, çevre ayak izi küçük veya nötr projeler geliştirmeye odaklanmaktadır.

Ziraat GYO hayata geçirdiği kurumsal sürdürülebilirlik uygulamalarıyla da sektöründe örnek oluşturmaktadır.

Dış ortamın ürettiği değişimin yanı sıra, risk ve fırsatları proaktif olarak izleyen Ziraat GYO sürdürülebilirliği bir tercihten öte bir gereklilik olarak kabul etmekte ve bu bağlamdaki performansını geliştirmeyi hedeflemektedir.

Ziraat GYO'nun [Sürdürülebilirlik Politikası](#) Şirketin sürdürülebilirliğe bakışı ve içselleştirmesi hakkındaki çerçeveyi sunmaktadır.



YAPILANMA

Ziraat GYO'da sürdürülebilirlik uygulamaları Şirket Genel Müdürü liderliğinde yürütülmektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunarak koordinasyonu sağlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir.

Günlük iş döngüsünde sürdürülebilirlik çalışmaları Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) ile Sürdürülebilir Eğitim Gelişim ve Mükemmellik Derneği (SEGM) tarafından düzenlenen 5 modül ve 66 saatten oluşan "Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifika Programı"na katılarak, Ocak 2023 itibarıyla "Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifikası"nı almıştır.

Ziraat GYO, 2024 yılı boyunca gerek iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında çevresel ayak izini düşürmek, gerekse çalışanlarına daha iyi bir iş ortamı sunarak faaliyetlerini toplum ve çevre açısından sürdürülebilir bir şekilde büyütmek ve dolayısıyla tüm paydaşlar için değer oluşturmak adına aktif bir şekilde çalışmalarını sürdürmüştür.

Ziraat GYO; çalışanları ile büyümeye ve gelişmeye olduğu kadar, insanı odağında tutan çalışma koşullarının vazgeçilmezliğine de inanmaktadır.

Şirket en değerli varlığı olarak tanımladığı insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanıyarak; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile tüm personele eşit fırsat ve haklar sunmaktadır.

Raporlama döneminde toplam personel içindeki kadın çalışan oranı %43,2 olurken, üst düzey ya da orta kademe yönetici pozisyonundaki kadın çalışan oranı %53,8'dir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

PROJELERDE ÖNE ÇIKAN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYGULAMALARINDAN SATIR BAŞLARI

CTBUH'den Mükemmellik Ödülü

İFM Ziraat Kuleleri Projesi; mimari tasarım ve yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, daha sürdürülebilir ve sağlıklı şehirler oluşturma konusunda kâr amacı gütmeyen çalışan küresel bir kuruluş olan Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH)'nin 2023 Mükemmellik Ödülü programı kapsamında "İnşaatta Mükemmeliyet" ödülüne layık görülmüştür.

LEED Platin Sertifikası

Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik (LEED- Leadership in Energy and Environmental Design) sertifika programının en üst derecesi sayılan LEED Platin Sertifikası; çevresel sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği konularında dünya genelinde tanınmış ve kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olan Amerikan Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından enerji verimliliği, su tasarrufu, çevresel etki azaltma ve sağlık standartları gibi değerlendirme kriterlerinde en yüksek seviyede başarıyı elde etmiş olan projelere verilmektedir.

2023 yılında Ziraat Kule-1'in Platin seviyesinde LEED sertifikası almaya hak kazanmasının ardından, 2024 yılında Ziraat Kule-2'nin de sertifikasyon süreci başarıyla tamamlandı. Böylece; Ziraat Kuleleri İFM yerleşkesi içerisinde, dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED Platin Sertifikası alan, ilk ve tek yeşil bina oldu.

Projede, LEED Platin Sertifikası gereklilikleri tasarım ve inşaat süreci boyunca titizlikle ön planda tutulmuş, kullanılan tüm malzeme, ekipman, makine grupları, elektro-mekanik sistemler enerji verimliliği ve çevresel etkiler göz önünde bulundurularak tasarlanmış ve uygulanmıştır.

Ziraat GYO'nun sürdürülebilir inşaat uygulamalarına verdiği önem, LEED Platin Sertifikası ile uluslararası ölçekte tescillenmiştir.



İFM ZİRAAT KULELERİ

İFM Ziraat Kuleleri Projemizde, çalışanların ihtiyaçlarını, sağlıklı yaşam koşullarını ve sürdürülebilirliği ön planda tutarak güvenli yaşam alanları oluşturmayı hedefledik.

İnşaat atıklarının bertarafı...

İnşaat faaliyetleri süresince, inşaat atıkları, türlerine göre ayrıştırıldıktan sonra geri dönüşüm tesislerine gönderilerek aylık periyotlarla takip edilmiştir. Bu sayede atık sahasına giden miktarlar yaklaşık %75 oranında azaltılmıştır. Projenin işletmesi esnasında geri dönüştürülebilir katı atıkların ayrı toplanmasına yönelik atık toplama alanları ve katı atık geçici depolama alanı, tasarıma entegre edilmiştir.

Suyun verimli kullanımı...

Ziraat Kuleleri projemizde gri suyun yeniden kullanımını sağlayan dönüştürme tesisimiz bulunmaktadır. Gri su dönüşüm sistemi, yerleşkenin şebeke suyuna duyduğu ihtiyacı büyük ölçüde azaltmaktadır. Yılda toplam yaklaşık **56 bin m³** suyun gri dönüşüm ile işlenmesi yoluyla su tasarrufu sağlanmaktadır. Bu rakam **233 adet konutun bir yıllık su tüketimine** denktir.

Ayrıca; İFM'deki peyzaj yeşil alanlarında kültür çimi yerine daha az su isteyen, yerel ve uyum göstermiş bitkiler kullanılarak tür çeşitliliği sağlanmıştır. Verimli sulama sistemleri de projeye entegre edilmiştir. Bu çerçevede klima drenaj suları ve geri yıkama suları toplanarak filtrelenmekte ve araç yıkama ile bitki sulamada kullanılmaktadır. Böylece; sulama ihtiyacının tamamı alternatif su kaynaklarından karşılanabilmektedir.

İFM Ziraat Kuleleri Projemizde, çalışanların ihtiyaçlarını, sağlıklı yaşam koşullarını ve sürdürülebilirliği ön planda tutarak güvenli yaşam alanları oluşturmayı hedefledik.

Enerji verimliliği...

Ziraat Kulelerinde aydınlatma sistemleri otomasyon sistemleri üzerinden yönetilmektedir. Bu sistemler binada konumlandırılan sensörler aracılığıyla kullanıcı varlığını algılamakta ve binanın aldığı ışık seviyesine göre otomatik olarak aydınlatma ekipmanlarının ışık şiddetini ayarlamakta ve açıp kapatmaktadır.

Kulelerdeki yapı bileşenlerinin ısı performansını, verimli mekanik ekipmanlarının seçimi ve aydınlatma verimliliği ASHRAE 90.1 2007 standardına göre enerji verimliliği sağlama hedefiyle tasarlanmıştır. Kulelerin içinde yer alan ve yüksek enerji harcayan ana sistemler ayrı sayaçlarla izlenerek enerji harcamaları ayrı ayrı takip edilebilmektedir.

Mekanik havalandırma sistemlerinin enerji tüketiminin azaltılması amacıyla, %100 taze havalı klima santralleri higroskopik rotorlu ısı geri kazanımı üniteleri dâhil olarak projelendirilmiştir. Bu yolla dışarı atılan egzoz havasının enerjisinden yararlanılarak taze havanın sıcaklığı kışın artırılarak, yazın ise düşürülerek enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Kazan verimliliğinin artırılması için brülörlerde elektronik yakma yönetim sistemlerinin kullanımına gidilmiş, tüm yanma kademelerinde tam yanma ve süreklilik sağlanarak kazan kaynaklı sera gazı emisyonlarının azaltılması hedeflenmiştir.

Güneş radyasyonunun kontrolü...

Hem İstanbul iklim şartları hem de bina geometrisi genel olarak değerlendirildiğinde Kule katları ve Podyum atrium bölgesi gibi çok fazla cam yüzeye sahip alanlarda 500 W/m²'nin üzerine çıkan güneş radyasyonu söz konusu olup, kontrolü önem arz etmektedir. Cam seçimlerinde bu detay dikkate alınarak soğutma yükleri optimize edilmeye çalışılmıştır.



Ziraat Kulelerimizde; görsel ve estetik konfor gereksinimleri sağlanırken enerji tüketimini de minimize eden yatay güneş kırıcı elemanlar tasarlanmıştır.

Güneş kırıcılar ve binanın yansıtabilirliğini düşürecek geniş çaplı yeşil çatı uygulaması mevcut mimari tasarımın temel unsurlarındandır. Böylelikle optimum görsel ve estetik konfor gereksinimleri sağlanırken enerji tüketimini minimize eden cephe çözümlerinin uygulanması amaçlanmıştır.

İş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının kilit önemi...

Projelerimizde ve mevcut gayrimenkullerimizde, Ülkemizde ve dünyada geçerliliği olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara azami düzeyde uyum sağlanmasına dikkat edilmektedir.

İnşaat sektörü; iş kazalarının ve buna bağlı ölümlerin ve yaralanmaların sıklıkla yaşandığı bir sektördür.

Bu riskler dikkate alınarak çalışanların iş sağlığı ve güvenliği (İSG) ile ilgili yasal hak ve sorumlulukları konusunda bilgilendirilmesi, maruz kalabilecekleri mesleki riskler ile bu risklere karşı almaları gereken tedbirlerin benimsenmesi ve İSG bilincinin oluşturularak iş ortamına uygun davranışların kazandırılması amacıyla şantiye çalışanlarına işe giriş seviyesi İSG eğitimi sunulmuştur.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

İşyerinde sağlıklı ve güvenli çalışma ortamını sağlamak, iş kazası ve meslek hastalıklarını önlemek, çalışanlara ilk yardım ve acil müdahale ile tüm önleyici ve koruyucu sağlık ve güvenlik hizmetlerini vermek amacıyla Ziraat Kulelerinde 4 iş yeri hekimi ve 2 sağlık memuru ile hizmet sunan bir revir mevcuttur. Yerleşkede ayrıca 7/24 ambulans bulundurulmaktadır.

Soğutma Sistemi

Soğutma sistemi bina genelinde 10,7 MVA kapasiteye sahiptir. Soğutma sisteminin takibi için bina genelinde kalorimetre imalatları yapılmıştır. Bu kalorimetreler soğutma sağlanan alanlardaki tüketimin mahal bazında takibine izin vermektedir.

Bina soğutma sistemi otomasyon üzerinden kontrol edilmekte olup, binanın verimli soğutulabilmesi için otomasyon sistemine bağlı tüm ekipmanlar soğutma ihtiyacına göre kapasitesini (pompa hızı, fan hızı vb.) otomatik olarak ayarlamaktadır. Sistem, gereksiz enerji kullanımının önüne geçilmesini sağlamaktadır.

Ara mevsim geçişlerinde daha düşük kapasiteli ancak daha verimli chiller grubu kullanılarak enerji verimi sağlanmaktadır.

Dış hava sıcaklığının uygun olması durumunda dışarıdan alınan taze hava ile iç ortam soğutularak enerji verimliliği sağlanmaktadır.

Yatay ve Dikey Taşıma Sistemleri (Yürüyen Merdivenler ve Asansörler)

Yatay ve Dikey Taşıma Sistemleri bina genelinde 5,6 MVA kapasiteye sahiptir. Ünitelerin tümü, kullanılmadığı durumlarda motor, ekran, aydınlatma vb. ekipmanları kapatılarak enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Port Sistemine (Destination Control) sahip olan üniteler bir seferde maksimum sayıda yolcu minimum sürede taşıyacak şekilde yolcu kabul ettiğinden bu çalışma mantığı ile enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Belirli üniteler rejeneratif özelliğe sahip olup, üniteler düşük yük veya tam yük durumunda kuyudaki pozisyonuna bağlı olarak elektrik sistemine enerji vermekte, ünitelerin bu özelliği ile de enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Aydınlatma ve Priz Altyapısı

Aydınlatma ve priz altyapısı, yaklaşık olarak 13,9 MVA kapasiteye sahiptir. LEED kriterlerine uygun olarak tüm aydınlatma ekipmanları panolarda bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.



Hem Podyum Zemin ve Podyum 1. kat mağaza alanları, hem de ortak mutfak alanları bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Binadaki mekanların güç yoğunlukları ortalaması ASHRAE 90.1-2007 standardında tavsiye edilen güç yoğunluklarından en az %10 daha az olacak şekilde tasarlanmıştır.

Ofis alanlarındaki bilgisayar, yazıcı, video konferans cihazı vb. ekipmanları UPS cihazları tarafından beslenmektedir. UPS cihazları, üzerindeki yüke bağlı olarak, ihtiyaç duyulmayan modülleri kapatmak suretiyle enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Yapı Sağlığı İzleme

Ziraat Kuleleri Projemizde kurulmuş olan “Yapı Sağlığı İzleme Sistemi” ile yapı yüksekliği, tasarımı ve geometrisi gereği projenin inşaat sonrası gerçek davranışlarının izlemesi ve olası bir depremde hızlı hasar tespiti yapılabilmesi mümkün hale gelmiştir. Söz konusu sistemden toplanan veriler analiz edilmekte ve bu doğrultuda bina durumu hakkında periyodik raporlar hazırlanmaktadır.

Elektrikli Araç Şarj İstasyonu

Ziraat GYO’nun iştiraki Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., öncelikle Ziraat Finans Grubu bünyesinde hizmet sunmak üzere, Türkiye genelinde şarj ağı işletmeciliği faaliyeti yürütmek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu’ndan (EPDK) şarj hizmet lisansı almıştır.

Şirket halihazırda İFM bünyesinde 52 adet standart şarj istasyonu hizmeti sunmakta olup, ek olarak 56 adet hızlı şarj istasyonunun alt yapısı kurulmuştur. Ayrıca, İFM Ziraat Kulelerine ilave olarak Ankara Ulus, Varlık ve Emek, İstanbul Balmumcu, İzmir Çınarlı lokasyonlarında da şarj istasyonları kurulumu yapılmıştır.

İZMİR/BAYRAKLI PROJESİ

İzmir Bayraklı’da geliştireceğimiz 1.048 bağımsız bölüme sahip karma projemizde LEED Gold sertifikasyonu hedeflemiştir. Tüm çalışmalarımız bu doğrultuda devam etmektedir.

Enerji verimliliği

Projede kullanılan elektrik sistemleri enerji verimliliği ve çevresel etkiler göz önünde bulundurularak tasarlanmıştır. Aydınlatma tasarımı daire içinde, halka açık alanlarda, teknik alanlar ve otopark alanlarında aydınlatma danışmanı tarafından hazırlanırken, armatür seçimleri LEED gereksinimleri ve uluslararası standartlara göre yapılmıştır.

Dairelerde aydınlatma kontrolleri akıllı ev sistemi üzerinden ve KNX Insta-bus haberleşme protokolü kullanılarak tasarlanmıştır. Blokların ortak alanlarında ve otopark alanlarındaki armatürler 230V hareket sensörleri ile kontrol edilecektir.

Çevre aydınlatma ve cephe aydınlatma devrelerinin zaman programına göre otomatik olarak on/off prensibine göre çalışması sağlanacaktır. Zaman programı için projenin bulunduğu yerin enlem ve boylamlarına bağlı olarak çalışan astronomik zaman saati kullanılacaktır. Kontroller için gün batımı ve gün doğumu referans alınacaktır. Bu sayede gün ışığından maksimum fayda sağlanacaktır.

Yapıdaki enerji ölçümü, A.G. kısmındaki her bağımsız bölüm için ayrı ayrı yapılacaktır. Genel ortak mahallerin ve ana mekanik ekipmanların enerji tüketiminin takibi açısından ilgili panolarda enerji analizörleri tasarlanmıştır.

Daire sayaçları, bloklarda kat elektrik odaları içindeki sayaç panolarında konumlandırılmıştır. Otoparktaki aydınlatma, priz ve kuvvet tesisatları için otopark katlarında tali ortak mahal panoları tesis edilecektir. Bu ortak mahal panoları üzerinde abonelik sayacı olacak müşterek ana dağıtım panosuna bağlanacaktır. Sosyal tesis için elektrik sayacı olan ayrı bir ana dağıtım panosu ve katlarda tali dağıtım panoları oluşturulacaktır.

Yangın pompaları ve diğer yangınla mücadele ekipmanı panolarında abonelik için sayaç tesis edilecektir. LEED raporunda bahsedilen enerji ölçüm gereksinimleri karşılanacaktır.

Yapıda, işletme ofislerindeki bilgisayarlara, güvenlik noktasındaki CCTV izleme bilgisayarlarına ve zayıf akım ile server sistem ekipmanlarına kesintisiz ve stabil bir enerji sağlamak için kesintisiz güç kaynakları (UPS) tesisatı kurulacaktır. Projede kullanılan jeneratör yüksek verimli alternatör ve motor grubuna sahip jenaratörler kullanılacaktır.



İzmir, “İllere Göre Derece Gün Bölgeleri” tablosunda 1. Bölge içinde yer almaktadır. Yapıda soğutma da öngörülebileceğinden sınır değer olarak 2. Bölge değerleri esas alınacaktır.

Sihhi Tesisat Sistemleri

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”ne uygun şekilde binalarda sıhhi sıcak su sistemlerinin düzenlenmesi hususunda TS EN 14336’ya uyulmaktadır. Buna göre; bağımsız bölümlerde kullanılan bireysel sıhhi sıcak su hazırlama ekipmanları TS EN 26 standardında, merkezi sıhhi sıcak su hazırlama ekipmanları da TS EN 89 standardında belirtilen ısı performansına ürünler kullanılacaktır.

Her daire girişinde ısı pay ölçerli, kullanma sıcak suyu üretici eşanjörü de olan paket cihazlar (daire istasyonları) tertiplenerek her daireye 75/55 °C sıcak su verilerek enerji tüketimi ölçülecektir.

Temiz su arıtma sistemine ait ters yıkama suları bertaraf edilmeyip, bunun yerine depolanarak oto yıkama tesislerinde, gri su arıtma sistemine destek olarak ve peyzaj sulamada kullanılacaktır. Enerji verimliliğinin artırılması için, soğutma sistemlerinde yoğunlaşan kondens sularının da ayrı hatlar ile toplanıp kondens depolarına getirilerek hem gri su sisteminde hem de peyzaj sulamada kullanılması hedeflenmiştir.

Binalarda kullanılan lavabolardan, duşlardan ve bulaşık makinelerinden çıkan gri su, arıtma sistemi kullanılarak arıtılacak ve hem klozet ve pisuvarlarda, hem de peyzaj sulama sisteminde geri kazanım suyu olarak kullanılacaktır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Tasarruflu Su Armatür Sistemleri

Proje kapsamında lavabolarda, tuvaletlerde ve duşlarda kullanılan armatürler, tükettikleri su miktarları esas alınıp, çevreye en duyarlı olan ürünler seçilecektir. Klozetler ve alaturka tuvalet taşlarının rezervuarlarında çift düğmeli ürünler seçilecek olup, bu ürünler sayesinde istendiğinde 2,5 istendiğinde 4 litre deşarj edilebilecek şekilde seçim yapılacaktır.

Yağmur Suyu Sistemleri

Yağmur tesisatı çatı süzgeçleri ile toplanıp, dikey borularla bodrum kata ulaştırılacak ve bodrum kat tavanında toplanarak bina yağmur suyu deposuna aktarılacaktır. Bu şekilde kazanılan sular, peyzaj sulamada kullanılarak enerji verimliliği sağlanacaktır.

Isıtma - Soğutma Tesisatı

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” gereğince merkezi ısıtma sistemi kurulacaktır. Enerji verimliliği için merkezi ısıtma sistemi olarak yoğunlaşmalı tip kazanlar kullanılacaktır. Binaların tüm sıcaklık kontrol ekipmanları iç ve/veya dış hava sıcaklığına bağlı kontrol ekipmanları tarafından BMS ile sağlanacaktır.

Döşemeden ısıtma sistemi kullanılacaktır. Bu sistem, döşemede bir izolasyondan sonra belirli aralıklarla döşenen pex borularla, sistemde yaklaşık 40-50 °C sıcaklığında su dolaştırılması ve döşemenin maksimum 30 °C yüzey sıcaklığında tutulması ile yapılan bir ısıtma yöntemidir. Düşük ısı sayesinde de az enerji ve yakıt tasarrufu, ayrıca ses yalıtımı sağlanmaktadır.

Binaların ısıtma tesisatında kullanılan pompa grupları, zamana, basınca veya akışkan debisine göre değişken devirli olarak kullanılacaktır. Merkezi ısıtma sistemine sahip olan binalarda, merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan kalorimetre sistemleri kullanılacaktır.

Soğutma sistemleri VRV ve multi split sistemleri ile kurgulanmış olup, “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”ne uygun şekilde ve yüksek verimli frekans inverterli kompresör sistemleri seçilecektir.

Binanın soğutulmasında ısı pompalı ve değişken gaz debili merkezi ısıtma/soğutma sisteminde, çevreye en duyarlı soğutucu akışkanlardan biri olan R410 gazı veya muadili kullanılacak olup, soğutma sistemlerinin ozon tabakasına zarar vermeyecek şekilde seçilmesi hedeflenmektedir.

Mekanik sistemlerde kullanılan tüm motorlar enerji verimli (EEF1) olarak seçilecektir.

Havalandırma Tesisatı

Mekanik havalandırma sistemi, mekânda insanların bulunmadığı zamanlarda da mekânın minimum iç hava kalitesini sağlayacak şekilde otomatik sistem ile yapılacaktır. Mahal bazında değişken hava debisi kontrolü yapılan iklimlendirme sistemleri ile sisteme bağlı fanlarının da değişken debili olması sağlanacaktır. Klima santrallerinin sızıntı ısı köprüsü ve ısı transfer katsayısı EN 1886 standardına uygun olacak şekilde kullanılacaktır. Yüksek katlı binalarda klima santralleri ile az katlı konutlarda infiltasyonla olan hava değişimi normal hallerde 0.3-0.7 değişim/saat yeterli olacağından doğal havalandırma ile enerji verimliliği sağlanacaktır.

Proje kapsamındaki ofis binaları içerisindeki kişi başına verilmesi gereken temiz hava miktarı, Amerikan ASHRAE standartlarının da %30'u üzerinden seçilerek, bina kullanıcılarının en temiz havada, en sağlıklı ortamlarda çalışmaları sağlanarak daha konforlu bir çalışma ortamı oluşturulması hedeflenmiştir. Havalandırma cihazları ısı geri kazanımlı seçilerek enerji sarfiyatı azaltılacaktır.

Otomatik Kontrol Tesisatı

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”nin 20. Maddesi gereğince; gaz yakıtlı kazanlarda yanma kontrolü için otomatik kontrol sistemleri tesis edilecektir. Her odanın sıcaklığını ayrı ayrı düzenleyecek otomatik termostat cihazları ile donatılarak birbirinden ayrı mekânların farklı iç sıcaklıklara ayarlanabilmesine imkân sağlayacak merkezi otomatik kontrol sistemi kurulacaktır.

Elektrikli Araç Şarj İstasyonu

“T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” otopark adedi 20 ve üzeri olan yeni yapılacak yapılara ilişkin yapı ruhsatı başvurularında zorunlu otopark alanlarının 1 adetten az olmamak üzere en az %5'inin, ilgili standartlara göre şarj ünitesi dâhil elektrikli araçlara uygun olarak düzenlenmesi şartını getirmektedir. Bu kapsamda; otopark katlarında araç park sayısının %5'i kadarı elektrik araç şarj istasyonu kurulacaktır.

Ziraat GYO olarak hayata geçirdiğimiz projelerde çevresel sürdürülebilirliği ön planda tutarak su ve enerji kaynaklarının verimli kullanımına yönelik kapsamlı çözümler geliştiriyoruz.

Diğer Projelerimizdeki Sürdürülebilir Kaynak Yönetimi ve Enerji Verimliliği Uygulamaları

Ziraat GYO olarak hayata geçirdiğimiz projelerde çevresel sürdürülebilirliği ön planda tutarak su ve enerji kaynaklarının verimli kullanımına yönelik kapsamlı çözümler geliştiriyoruz.

Su tasarrufu sağlayan armatürlerden yenilenebilir enerji sistemlerine kadar geniş bir yelpazede uygulamalar hayata geçirilmekte, atık su yönetimi, akıllı sulama sistemleri ve enerji verimliliği standartlarına uyum gibi konularda titiz çalışma ve denetimler yürütülmektedir. Doğal kaynakların korunmasını ve operasyonel verimliliği artırmayı hedefleyen bu uygulamalar, projelerimizin uzun vadeli çevresel etkilerini en aza indirmek ve sürdürülebilir şehircilik anlayışına katkıda bulunmak amacıyla geliştirilmektedir.

Suyun Sorumlu ve Verimli Kullanımı, Atık Suların Yönetimi Konularında Yapılan Çalışma ve Denetimler

Ziraat GYO'nun Göztepe Konaklama Projesinde, EPA (ABD Çevre Koruma Kurumu) standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılması ile kullanıcı konforundan ödün vermeden su verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Bunun yanında; gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamada değerlendirilmesi planlanmaktadır. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi yerine az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.

Devam eden Kahramanmaraş Konut Projesi, Malatya Konut Projesi, Bursa/Karacabey Konut ve İş Yeri Projesi, Emirdağ Konut ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Kadıköy-Osmanağa Şube ve Otel Projesi, İstanbul/Bayrampaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, Adana/Seyhan Ofis ve İş Yeri Projesi, Tekirdağ/Süleymanpaşa Otel ve Yurt Projesi, İzmir/Konak Ofis Projesi, İstanbul/Gaziosmanpaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Sultanbeyli Konut Projesi, Hatay/Antakya Konut Projesi ve Hatay/İskenderun Konut Projesi kapsamında suyun sorumlu ve verimli kullanımı için yüksek verimli su armatürleri, akıllı sulama sistemleri ve su tasarrufu sağlayan çözümler uygulanmaktadır.

Tamamlanan Altunizade ve Erenköy Konut Projelerimizde de EPA standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılmıştır. Altunizade Projesinde ayrıca yağmur suyu hasadı ve gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamasında değerlendirilmesi sağlanmıştır. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi kullanılmamış; az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.

Doğrudan ve Dolaylı Enerji Tüketiminde Sağlanan İyileştirmeler

İFM Ziraat Kuleleri'nin kesintisiz güç kaynağı sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Bina için planlanan sistemin verim değeri %92,4 iken, yapılan iyileştirmeler sonucu cihazlar %95,4 verimli ürünler ile güncellenmiştir. Daha yüksek verimde çalışan kesintisiz güç kaynağı cihazları daha az enerji harcamakta ve enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Kulelerde tesis edilen aydınlatma sisteminde de iyileştirmeler yapılmıştır. Otopark alanlarında floresan tipinde ve 49 watt gücünde planlanan aydınlatma armatürleri daha yüksek verimli ve daha az enerji tüketen 42 watt gücündeki LED aydınlatma armatürleri ile güncellenmiştir.

Binada tesis edilen aydınlatma otomasyonu sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Cephe ve peyzaj aydınlatmalarının maksimum verimde çalışması için sabit bir zaman programı yerine astronomik zaman programına göre devreye girmesi ve devreden çıkması için gerekli programlamalar yapılmıştır. Anahtar ile kontrol edilen mahal aydınlatmaları, açık bırakılma ihtimaline karşı, merkezi olarak kapatılacak şekilde gerekli programlamalar yapılmıştır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Göztepe Konaklama Projesi enerji verimliliği çalışmaları kapsamında güneş enerjisinden sıcak su temini ve depolanması ile enerji tasarrufu hedeflenmektedir. 3 borulu VRF sistemi ile enerji tüketim değerlerinin minimize edilmesi planlanmakta olup taze hava santralinin ısı geri kazanım ünitesi ve C₂O sensörlü seçilmesi konuya verilen önemi göstermektedir. Projede en az %25 enerji verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Böylece enerji giderlerinde maksimum tasarruf sağlanacaktır.

ASHRAE 90.1-2007 standardında belirtilen minimum verim değerlerinin üzerinde performansla sahip cihaz (klima santrali, 3 borulu VRF, kazan, frekans konvertörlü hidrofor ve sirkülasyon pompaları vb.) seçimleri yapılmıştır. Projede ısı geri kazanım ünitesine sahip klima santrali kullanımı öngörülmüştür.

Tüm bu sistem tasarım ve ekipman seçimleri enerji verimliliğini direkt olarak etkilemekle birlikte sera gazı emisyonlarına (enerji/kaynak verimliliği) doğrudan ve pozitif yansımaktadır.

Projemizde çatı oluklarında toplanan yağmur sularının yeniden kullanımı su tüketimini azaltıcı önlemlerden olup su tasarrufunu sağlamaktadır. Toplanan yağmur suyunun tuvalet sifonlarında ve bahçe sulamalarında kullanılmasıyla su tüketimi azaltmak hedeflenmiştir. Yağmur suyunun en yüksek %90 oranında kullanılması ile %50'ye yakın tasarruf sağlanacağı öngörülmüştür.



Ayrıca projemizin teras çatısında yer alacak olan güneş panelleri sayesinde sıcak su üretimi güneşten gelen enerjinin ısı enerjisine dönüştürülmesiyle sağlanacaktır.

Projede enerji verimliliği yüksek LED aydınlatma armatürleri kullanılacaktır. Projede kullanılan jeneratör yüksek verimli alternatör ve motor grubuna sahip olup, en az %93 verime sahip ürünler seçilmiştir.

Projenin kesintisiz güç kaynağı sistemleri yüksek verimli olarak tasarlanmış olup, en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri kullanılacaktır.

Devam eden Kahramanmaraş Konut Projesi, Malatya Konut Projesi, Bursa/Karacabey Konut ve İş Yeri Projesi, Emirdağ Konut ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Kadıköy-Osmanağa Şube ve Otel Projesi, İstanbul/Bayrampaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, Adana/Seyhan Ofis ve İş Yeri Projesi, Tekirdağ/Süleymanpaşa Otel ve Yurt Projesi, İzmir/Konak Ofis Projesi, İstanbul/Gaziosmanpaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Sultanbeyli Konut Projesi, Hatay/Antakya Konut Projesi ve Hatay/İskenderun Konut Projesi kapsamında enerji tüketiminin azaltılması için enerji verimli LED aydınlatma sistemleri, sensörlü ve harekete duyarlı aydınlatma çözümleri, yüksek verimli LED sürücüler, en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri, yüksek verimli alternatör ve motor sistemlerine sahip jeneratörler, çatıya entegre güneş panelleri ile sıcak su üretimi ve otopark alanlarında elektrikli araç şarj istasyonları gibi sürdürülebilir enerji çözümleri uygulanmaktadır.

Göztepe Konaklama Projesi enerji verimliliği çalışmaları kapsamında güneş enerjisinden sıcak su temini ve depolanması ile enerji tasarrufu hedeflenmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM RAPORU

	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
A. Genel İlkeler						
A1. Strateji, Politika ve Hedefler						
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.		X		Yönetim Kurulu kararı ile öncelikli görülen çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları çerçevesinde gerekli politikalar oluşturulmuş ve ÇSY konulardan kaynaklanabilecek risklerin belirlenerek yönetilmesi ile kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/politikalar https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/politikalar
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.		X		Şirketimizin ÇSY politikaları ile uyumlu vizyon, misyon ve ortaklık stratejisi kamuoyuna açıklanmıştır. Bu politikalara uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerimizin ise 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda kamuya açıklaması planlanmaktadır.	Faaliyet Raporu _ Sunuş

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

		Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
		Evete	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
A2. Uygulama/İzleme							
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketimizde sürdürülebilirlik uygulamaları Şirket Genel Müdürünün liderliğinde icra edilmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunarak koordinasyonu sağlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir. Söz konusu çalışmalar, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	X				Şirketimizin ÇSY politikalarının takibinden sorumlu birimi olan Yatırımcı İlişkileri Birimi, “2024 Yılı Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu” dâhilinde ÇSY politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirilmiştir.	
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	

	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
	Evete	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
A2.3			X		ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanacak olup, sonraki yıllarda 2024 yılı baz alınarak karşılaştırmalı olarak yayımlanması planlanmaktadır.
A2.4		X			İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	Sürdürülebilirlik performansını iyileştirici çalışmalara Faaliyet Raporu'nda yer verilmiştir.
A3. Raporlama						
A3.1		X			Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	Yıllık Faaliyet Raporumuzda sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgi verilmekle birlikte, sürdürülebilirlik performansı, hedefler ve eylemlerin 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.
A3.2			X		Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.
A3.3				X	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.	Şirket aleyhinde ÇSY konularında açılan dava bulunmamaktadır.
A4. Doğrulama						
A4.1			X		Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.	ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
B. Çevresel İlkeler						
B1		X			Yıllık Faaliyet Raporununun “Sürdürülebilirlik” bölümünde söz konusu uygulama, plan ve programlara yer verilmekte olup, 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda detaylı şekilde açıklanması planlanmaktadır.	
B2			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B4			X		Çevresel hedeflere ilişkin teşvik ve ödül sistemimiz bulunmamaktadır.	
B5			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B7			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	

	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B8		X			Şirketimiz; GYODER Sürdürülebilirlik Komitesi, ÇEDBİK (Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği) üyelikleriyle çevresel ve sosyal konularda ilgili politika oluşturma süreçlerine katkı sağlamaktadır. Konuya ilişkin kamuoyu açıklamamız olmamıştır.	
B9		X			Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	Şirketimiz LEED Platinum Sertifikalı İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kulelerimiz başta olmak üzere mevcut bina ve projelerimizin yeşil bina kriterlerine uygunluğunu gözetmeye özen göstermektedir. 2024 yılına ilişkin çevresel göstergeler 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda kamuya açıklanacaktır.
B10			X		Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.
B11			X		Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.
B12			X		Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.	2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.
B13			X		İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.	2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

		Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.		X			2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.				X	Dönem içerisinde bu kapsamda bir üretim olmamıştır.	
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.			X		Bu konuda çalışmalar yapılmaktadır, ancak henüz kamuya açıklama yapılmamıştır.	
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.			X		2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda açıklanması planlanmaktadır.	

		Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.		X			Projelerimizde yağmur sularının toplanarak peyzaj sulamasında kullanımı ve gri suyun geri dönüştürü uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Yıllık Faaliyet Raporunun “Sürdürülebilirlik” bölümünde söz konusu çalışmalara yer verilmiş olup, 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda daha detaylı şekilde açıklanması planlanmaktadır.	
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.				X		
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.				X		
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.				X		
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	X				Ortaklığın çevresel bilgilerine Yıllık Faaliyet Raporunun “Sürdürülebilirlik” bölümünde yer verilmekte olup, 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda detaylı şekilde açıklanması planlanmaktadır.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

		Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C. Sosyal İlkeler							
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları							
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.		X			Söz konusu hususlar Menfaat Sahipleri Politikamız ile kamuya açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	X				Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	X				Bu hususlar gözetilerek oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi

		Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.5						Şirketimiz en değerli aktifi olan insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanımakta; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile fırsat eşitliğini gözetmektedir. Bu kapsamda oluşturulan Menfaat Sahipleri ve Sürdürülebilirlik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır. Anılan politikalarda sendikalaşma hakkına ilişkin bir husus bulunmamakla birlikte, sendikalaşmaya engel bir husus da bulunmamaktadır. Konuya ilişkin süreçler Şirket içinde yayımlanan İnsan Kaynakları Yönetmeliği kapsamında açıklanmıştır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik-politikasi
	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.		X				
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X				Konuya ilişkin süreçler Şirket içinde yayımlanan Disiplin Yönetmeliği kapsamında oluşturulmuştur.	
	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X				Konuya ilişkin faaliyet raporunda bilgi verilmiştir.	Faaliyet Raporu_ Sürdürülebilirlik

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

		Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
		Evet	Kismen	Hayır	İlgisiz		
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			Sektörel tehlikeler ve riskler göz önünde bulundurularak ihale hazırlık aşamalarında mevcut yerel mevzuat ve yurtdışı İş Sağlığı ve Güvenliği uygulamaları değerlendirilerek alınacak asgari sağlık ve güvenlik şartlarını belirlenmiştir. Bunun yanında Şirket içinde İş Sürekliliği Planımız bulunmaktadır.	
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	X				İş kazalarını önleme ve iş sağlığının korunması amacıyla gerekli önlemler alınmakta, aynı zamanda konuya azami hassasiyet gösterilmektedir. İş kazası istatistikleri izlenmekte ve kurumsal yönetim bilgi formu ile KAP'ta kamuya açıklanmaktadır.	
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				KVKK ve Gizlilik Politikalarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/kisisel-verilerin-korunmasi-kanunu-hakkinda-bilgilendirme https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/gizlilik
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Etik Kurallarımız kurumsal internet sitemizde yer almaktadır.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar
C1.9	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.		X			Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X					

		Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi/Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler							
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketimizin müşteri memnuniyeti politikası, Etik İlkeler ve Menfaat Sahipleri Politikamız ile kamuya açıklanmıştır. Kurumsal internet sitemizde müşteri şikâyetlerinin iletilebileceği adresler belirtilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/etik-kurallar https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/menfaat-sahipleri-politikasi
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	X				Kurumsal internet sitemizde Bilgilendirme Politikamıza yer verilmektedir.	https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/bilgilendirme-politikasi
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.				X	2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporunda benimsenen standartlar, raporda açıklanacaktır.	
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.			X		Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.	
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.		X			Sürdürülebilirlik Raporu çalışmalarını tamamlayıp, endekste yer almak Şirketimizin öncelikli hedefleri arasındadır.	
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri							
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	X				Menfaat sahiplerinin bu konudaki görüşleri dikkate alınmaktadır.	
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X				Gerek sosyal sorumluluk projeleri ile gerekse sürdürülebilirlik eğitimleri ile farkındalığın artmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiş olup, bu alandaki çalışmalarımız artarak devam edecektir.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

İNSAN KAYNAKLARI

Ziraat GYO çalışanları ile büyüme ve gelişmenin yanı sıra insanı odağında tutan çalışma koşullarının önemine inanır. Şirket en değerli varlığı olan insan sermayesine sağladığı eğitim imkânları ile çalışanlarının yeteneklerinin geliştirilmesine olanak tanıyarak; gerek yürütülen yetkinlik performans değerlendirme sistemi, gerekse yükselme sınavları ile tüm çalışanlarına eşit fırsatlar ve haklar sunmaktadır.

Ziraat GYO'nun insan kaynakları politikasının tespit ve uygulamasında;

- Şirketin kurumsal değerleri, misyonu, vizyonu ve stratejik hedefleri ile uyumlu insan kaynakları politikasını ve kültürünü oluşturan,
- İnsan kaynağının sürdürülebilir verimlilik, kârlılık ve müşteri odaklılık ilkelerine bağlı çalışmasını sağlayan,
- Çalışanların Şirkete bağlılığını artırmayı hedefleyen temel ilkeler esas alınır.

Deneyimsiz personel alımları, Ziraat Finans Grubu bünyesinde yapılan sınav ve mülakatlarla gerçekleştirilir. Görev pozisyonları; proje sayısına, iş yoğunluğuna, teknolojik imkânlar ve sektördeki gelişmelere göre güncellenir. Toplam çalışan sayısı, güncellenen görev pozisyon sayısına göre değişen dinamik bir yapıdadır.

Ziraat GYO'da çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır.

Ziraat GYO, çalışanlarıyla açık ve dürüst iletişim kurma anlayışını İnsan Kaynakları Yönetimi Politikasının temeli olarak görmektedir.

Şirkette çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans kriterleri hususunda çalışanlar bilgilendirilir. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içinde fiziksel, ruhsal ve duygusal anlamda zorlayıcı muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanır.



Eğitim programları ile sağlanan gelişme

Ziraat GYO çalışanlarının bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.

2024 yılında tüm çalışanlara;

- “Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörün Finansmanının Önlenmesi”,
- “Bilgi Güvenliği”,
- “Kişisel Verilerin Korunması Kanunu” ve
- “İş Sürekliliği ve Acil Durum Yönetim Sistemi”

konularında farkındalık eğitimleri verilmiştir.

Çalışanlar yıl içerisinde kendi alanlarına özgü konularda da teknik ve mesleki eğitimlere katılım sağlamışlardır. Bu kapsamda; personelin mesleki bilgi ve becerilerini geliştirerek iş kalitesi ve verimliliğinde artış sağlamak amacıyla, çalışanların görev yaptığı birimde gerekli olan lisansların (SPL Düzey 1-2-3, SPL Gayrimenkul Değerleme Lisansı vb.) alması konusunda destek verilerek, sınav ücretinin ve söz konusu lisansların yenilenmesine yönelik zorunlu eğitim katılım ücretleri ile Ziraat GYO teknik personelinin üyesi olduğu (Makine Mühendisleri Odası, İnşaat Mühendisleri Odası vb.) oda aidatları Şirket tarafından karşılanmaktadır.

Ziraat GYO çalışanlarının bilgi, beceri ve görgülerini

arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirir ve eğitim politikaları oluşturur.

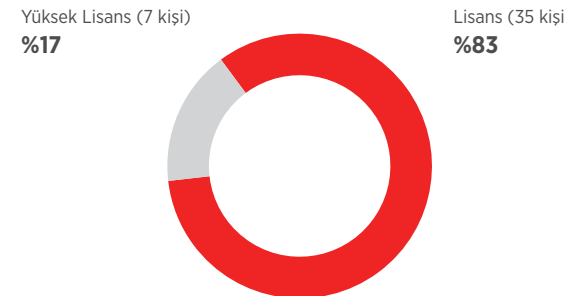
Bunlara ek olarak; Ziraat Finans Grubu'nun e-eğitim platformu, kendisini mesleki ya da kişisel olarak geliştirmek isteyen tüm çalışanlar için ilgi çekici birçok e-eğitim, çeşitli sertifika programları, video, ses dosyası ve doküman sağlamakta olup, tüm çalışanların kullanımına açıktır. 31.12.2024 itibarıyla Şirketin çalışan sayısı 42'dir (31 Aralık 2023: 40).

CİNSİYET DAĞILIMI (Kişi)



2024 yılında 8 kadın, 7 erkek olmak üzere 15 yeni çalışan Ziraat GYO bünyesine katılmış; raporlama döneminde 3 çalışan terfi etmiştir. Terfi eden çalışanların 1'i kadındır.

EĞİTİM DAĞILIMI (Kişi)



Yan haklarla desteklenen çalışan değer önerisi

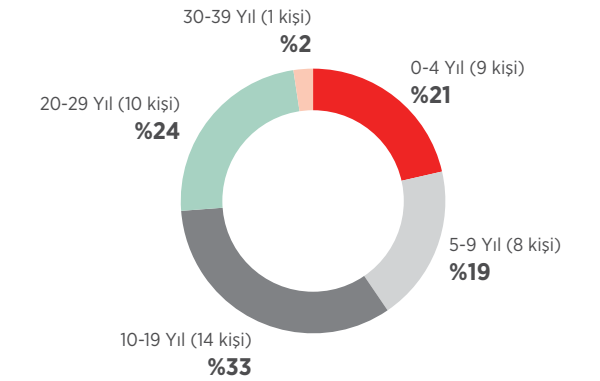
Ziraat GYO, çalışanlarına grup hayat sigortası ile grup sağlık sigortası yaptırılmaktadır. Çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda brüt maaşlarının belli bir oranına kadar işveren katkısı yapılmaktadır. Buna ek olarak; tüm çalışanların bireysel emeklilik hesaplarına sabit bir meblağ olmak üzere koşulsuz bireysel emeklilik ödemesi gerçekleştirilmektedir.

Personele günlük yemek ücreti ödemesinin yanı sıra ulaşım için servis imkânı da sunulmaktadır.

Ziraat GYO, çalışanlarının 2-6 yaş arasındaki çocukları için belli bir tutara kadar kreş desteği de sağlamaktadır.

Milli Eğitim Bakanlığı'nca düzenlenen Liselere Geçiş Sistemi ve Ö.S.Y.M. tarafından düzenlenen Yükseköğretim Kurumları sınavları sonucunda alınan puan ve yüzdelik dilim ile başarı sıralamasında ilk 1.000 içerisinde yer alan çalışan çocukları ile Federasyona bağlı olarak Türkiye, Avrupa ve Dünya şampiyonaları ile Olimpiyat Oyunlarında bireysel dallarda ilk 3 dereceye giren ve uluslararası sanat, bilim ve teknoloji gibi alanlarda ilk 3 dereceye giren personel çocuklarının elde edeceği başarıyı ödüllendirmek amacıyla çalışanlara “Aile Başarı Ödülü” ödemesi yapılır.

İŞ TECRÜBESİ DAĞILIMI (Kişi)



YILLIK FAALİYET RAPORU UYGUNLUK GÖRÜŞÜ

YÖNETİM KURULU’NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu’na

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu’nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Grup’un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (“Etik Kurallar”) ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup’un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 21 Şubat 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul’a sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup’un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunudoğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup’ungelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin YönetimKurulu’nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket’te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket’in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı’nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

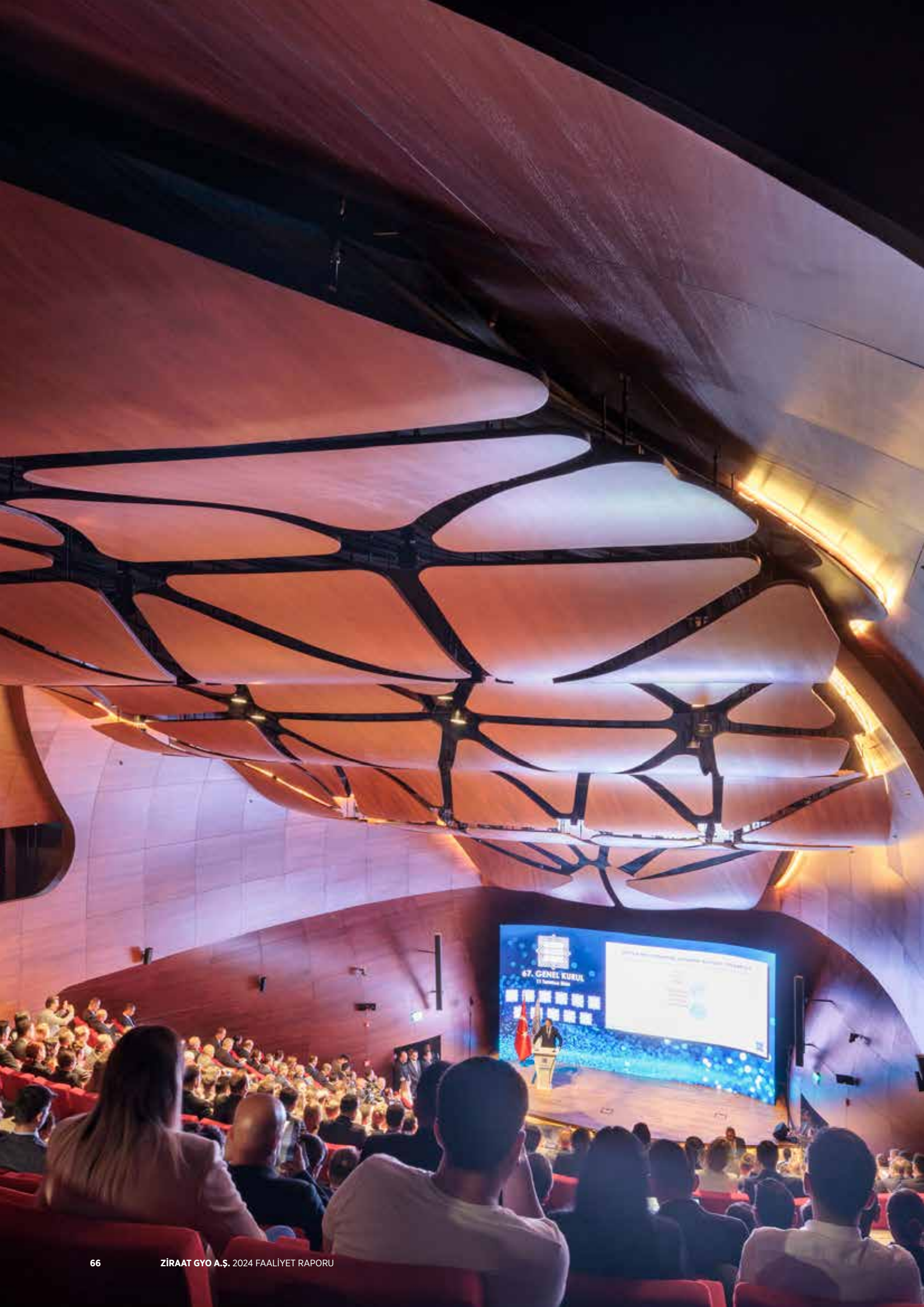
5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup’un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS’lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

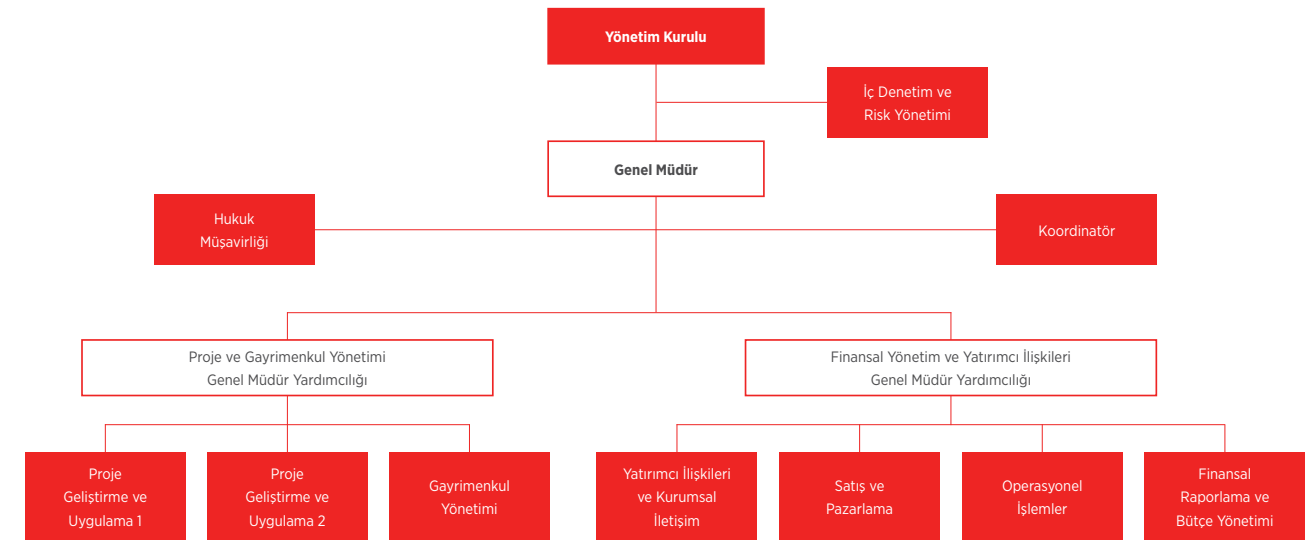
Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 11 Mart 2025



YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

ORGANİZASYONEL YAPILANMA

Şirket organizasyon şeması, sahip olduğumuz portföy büyüklüğü, mevcut ve planlanan projelerin çeşitliliğine bağlı olarak ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda revize edilmektedir.



Ziraat GYO Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticileri

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Himmet AKSOY	Yönetim Kurulu Başkanı	10.06.2024	10.06.2027
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	10.06.2024	10.06.2027
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	10.06.2024	10.06.2027
Serap BAYDAR ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	10.06.2024	10.06.2027
Muammer BÖLÜKBAŞI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10.06.2024	10.06.2027
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10.06.2024	10.06.2027
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkanı	12.05.2021	10.06.2024
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2021	10.06.2024

Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Genel Müdür	04.12.2019	Devam
Vedat ÇELİKBİLEK	Genel Müdür Yardımcısı	01.06.2021	Devam
Atakan BEKTAŞ	Genel Müdür Yardımcısı	02.08.2023	Devam

Yönetim Kurulu'nun görev, yetki ve sorumlulukları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14-18. Maddeleri ile düzenlenmiştir.

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler

Adı Soyadı	Görevi	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Himmet AKSOY	Yönetim Kurulu Başkanı	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İç Operasyonlar Grup Başkanı, Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Serap BAYDAR ÇALIŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı, Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Muammer BÖLÜKBAŞI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-
Yüksel DEMİRCİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-

Dönem İçindeki Yönetim Değişikliklerine İlişkin Detaylar

Ziraat GYO'da 2024 yılında meydana gelen Yönetim Kurulu Üyesi değişiklikleri şöyledir.

10.06.2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine, 3 yıl süre ile görev yapmak üzere; Himmet AKSOY, Levent MARMARALI, Peyami Ömer ÖZDİLEK ve Serap BAYDAR ÇALIŞ, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine ise Yüksel DEMİRCİ ve Muammer BÖLÜKBAŞI seçilmiştir.

Raporlama Dönemindeki Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı

Ziraat GYO Esas Sözleşme'nin 15. Maddesi gereği, Yönetim Kurulu 2024 yılı içerisinde 24 defa toplanmış ve 65 adet karar almıştır.

Elektronik Genel Kurul Toplantısı

6102 sayılı TTK'nın 1527. Maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılım sağlanması, borsaya kote şirketler açısından zorunlu tutulmuştur. Bu kapsamda; Şirketimizin 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 10.06.2024 Pazartesi günü saat 14:00'te İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kulelerinde bulunan Şirket merkezinde şirketler, pay sahipleri, temsilciler, aracı kuruluşlar ve diğer paydaşlar tarafından bütün işlemlerin elektronik imzayla yapılabilirdiği EGKS aracılığıyla gerçekleştirilmiştir.

Toplantıya 4.612 milyon TL sermaye karşılığı %98,25 oranında katılım sağlanmıştır. Genel Kurul tarafından; 2023 yılı finansal tabloları ve faaliyet raporu onaylanmış, dönem içerisinde görev yapan tüm Yönetim Kurulu üyeleri 2023 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibra edilmiş ve 2024 faaliyet yılında Şirketin finansal raporları için bağımsız denetim hizmetinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde, Ziraat GYO Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 17.866.456,-TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı dışında; prim, ikramiye vb. adı altında mali menfaat sağlanmamıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırları

Ziraat GYO Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2024 yılı Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

KOMİTELER

Hem Türk Ticaret Kanunu hem de Kurulun olarak II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca; Ziraat GYO Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesi için Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Denetim Komitesi'nin tüm üyeleri bağımsız üyeler arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komitelerinin başkanlık görevleri de bağımsız üyelerce icra edilmektedir.

SPK tebliğleri doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi; Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yürütmektedir.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.

Komite 2024 hesap döneminde 4 defa toplanmıştır.

Komite Üyeleri	
Yüksel DEMİRCİ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Muammer BÖLÜKBAŞI	Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumlulukları yerine getirmek amacıyla kurulmuştur.

Söz konusu Komite, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirketin pay sahipleriyle olan ilişkileri ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir. Komite bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini, adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmekte ve rapora bağlayarak Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

Komite 2024 hesap döneminde 3 defa toplanmıştır. Komite bu toplantılarının 2’sinde aday gösterme komitesinin görevlerini yerine getirerek bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmiş ve buna ilişkin değerlendirmesini bir rapora bağlayarak Yönetim Kurulu onayına sunmuştur.

Komite Üyeleri	
Muammer BÖLÜKBAŞI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Levent MARMARALI	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
Pelin KILIÇ	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu’nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlüştük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu’na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Komite 2024 hesap döneminde 6 defa toplanmıştır.

Komite Üyeleri	
Yüksel DEMİRCİ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Levent MARMARALI	Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

Bağımsızlık Beyanı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de (“Şirket”) üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak, 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” hükümleri Şirket esas sözleşmesi ile dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve ilgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde “bağımsız yönetim kurulu üyesi” nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu’na beyan ederim. II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği’ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre;

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5’inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K)’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Muammer BÖLÜKBAŞI

Yüksel DEMİRCİ

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi

Tablo 4: 2024 Yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketi Listesi

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
1	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ ZİRAAT KULELERİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2	BEYOĞLU BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
3	AKSARAY BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
4	KADIKÖY RIHTIM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
5	MASLAK BİNALARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
6	MECİDİYEKÖY BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
7	BAHÇEKAPI POSTANE CAD. BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
8	ÇAĞALOĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
9	BEYAZIT BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
10	ALSANCAK BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
11	ERENKÖY DÜKKANLARI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	EFES BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
13	KAHRAMANMARAŞ DULKADİROĞLU BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
14	KARABAĞLAR BİNASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
15	ÇANKAYA BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
16	FRANKFURT BİNASI	MBSN PARTNERSCHAFTS
17	BODRUM PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
18	KIZILAY BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
19	BEŞİKTAŞ BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
20	GALATASARAY BİNASI	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
21	KADIKÖY OSMANAĞA PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
22	ANTALYA BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
23	ERZURUM BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
24	CEBECİ BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25	ŞEHREMİNİ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
26	BORNOVA BİNASI	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
27	ÇINARLI BİNASI	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
28	TÜNEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
29	TAKSİM BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
30	BAYRAMPAŞA PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31	YENİŞEHİR İHLAMUR SOKAK BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
32	YENİŞEHİR BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
33	GÖZTEPE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
34	LEVENT ARSASI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
35	KARAKÖY PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
36	BAHÇEKAPI BİNASI	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37	ALTUNİZADE PROJESİ	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

SIRA NO	TAŞINMAZ ADI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
38	ÇAĞALOĞLU TARİHİ BİNA	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
39	KARAMÜRSEL BİNASI	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
40	BAYRAKLI PROJESİ VE ARSALARI	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
41	ANKARA OKUL BİNASI	MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
42	ŞANLIURFA OTEL BİNASI	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
43	KARTEPE NATAMAM OTEL PROJESİ	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
44	SARAJEVO BİNASI	ADNAN MEHMEDAGİÇ
45	FETHİYE PROJESİ	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
46	MANİSA-SARUHANLI PROJESİ (17 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)	FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
47	KORDON KONAK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
48	İSTANBUL-GÖKTÜRK PROJESİ	AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
49	MOLA İSTANBUL	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
50	ADANA-SEYHAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
51	AFYON- EMİRDAĞ PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
52	BURSA -KARACABEY PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
53	GAZİOSMANPAŞA BİNASI (15 NO'LU PARSEL)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
54	GAZİOSMANPAŞA BİNASI (3 NO'LU PARSEL)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
55	HATAY-İSKENDERUN PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
56	MALATYA- BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
57	SİVAS-SANAYİ ÇARŞISI PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
58	SULTANBEYLİ BATTALGAZİ PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
59	SULTANBEYLİ MİMAR SİNAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
60	TEKİRDAĞ-SÜLEYMANPAŞA PROJESİ	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
61	HATAY-ANTAKYA PROJESİ (SARAYCIK)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
62	HATAY-ANTAKYA PROJESİ (GÜNYAZI)	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
63	KAZAKİSTAN ALMATI PROJESİ	PKF GAYRİMENKUL DEĞERLEME
64	ADIYAMAN PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
65	KAHRAMANMARAŞ/ONİKİŞUBAT PROJESİ	EMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

Hukuki Danışmanlık

M&Birlik Hukuk Bürosu

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Limit Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Esin KAYA Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

Crowe Tax

Regatta Consult LLP Kazakhstan

CRA Int d.o.o.

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Tema Şehircilik A.Ş.

Aremaş Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.

Kentist Harita Mühendislik Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti.

İsvan Gayrimenkul Turizm Danışmanlık ve Değerleme Ticaret A.Ş.

Ayla KOÇAK

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

Proje Yönetim Şirketi

Turner International Proje Yönetimi Ltd Şti.
Proplan Proje Yönetimi A.Ş.
BCT İnşaat Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

Kurumsal Karbon Ayak İzi Hesaplaması ve Raporlaması

Semtrio Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketimiz, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemelerine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

Şirket ve Şirketimizin hizmet aldığı anılan kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Ziraat GYO’nun Bağlı Ortaklıkları

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin 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, 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 27.06.2019 tarihinde faaliyetlerine başlamış olup, Şirketimiz Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin %100’üne sahiptir. Ziraat İşletme Yönetimi, ülke genelinde şarj ağı işletmeciliği faaliyeti göstermek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu’ndan şarj hizmet lisansı almış olup, çeşitli lokasyonlarda şarj istasyonları oluşturmuştur.

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’deki 5 milyon adet payımızın tamamı 02.01.2025 tarihinde 7,8 milyon TL bedel ile Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.’ye satılmıştır.

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo

Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 22.06.2020 tarihinde, Bosna Hersek’te gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen, 34.931.112 km sermaye ile kurulmuş olup, ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek, gayrimenkullere yatırım yapmak ve mevcut gayrimenkullerini kiralamaktır. 8 katında Ziraatbank BH d.d.’nin, 4 katında yerel firmaların kiracı olarak bulunduğu Saraybosna Binasının, kiralama ve işletme işlemlerini yürüten Ziraat GYO d.o.o Sarajevo’nun %100’ü Şirketimize aittir.

TOO Ziraat GYO Kazakhstan

Kazakistan’da gayrimenkul edinilmesi, proje geliştirilmesi, satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesini teminen 24.01.2022 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız olarak kurulan şirketin sermayesi 4.371.770 KZT’dir. KZI Bank’a ait, 24.518 m² brüt kullanım alanına sahip ve toplam 15 kattan oluşan, bir bölümü Almaty Şubesi ve KZI Bank Genel Müdürlük hizmet alanı olarak kullanılması planlanan Plaza Binası, TOO Ziraat GYO Kazakhstan koordinasyonunda tamamlanmıştır. Bunun yanında; Şirketin mülkiyetinde bulunan Almatı şehrindeki 4.769 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmaz üzerinde ofis ve iş yeri projesi geliştirilmekte olup, inşaat çalışmaları devam etmektedir.

RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER

RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin mevcut kanun ve düzenlemelere uygun olarak etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, Şirket varlıklarının korunmasını, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini ve zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik kontrol faaliyetlerinin tümünü kapsayacak şekilde şirket bünyesinde iç kontrol sistemi kurulmuştur.

Şirket denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalara, ilkelere ve örgütlenme prensiplerine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Denetim ve Risk Yönetim Birimi diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup, Yönetim Kurulu’na bağlı çalışmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Denetim Birimi bünyesinde yürütülmektedir.

İç Denetim ve Risk Yönetimi birimi çalışma esasları, görev tanımları, yetki ve sorumlulukları Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanan “İç Denetim ve Risk Yönetimi Yönetmeliği” ile belirlenmiştir. Birimin yıl içerisindeki faaliyetleri Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan “Yıllık Denetim Planı” doğrultusunda gerçekleştirilmektedir. Denetim Planı kapsamında yapılan çalışmalarda, belirlenen süreçlerin veya faaliyetlerin önemli bir hatayı içerip içermediği, kontrol noktalarının etkinliği hususlarında makul bir güvence verilmesi hedeflenmektedir. Denetimler sonucunda tespit edilen riskleri içeren denetim raporları Üst Yönetime ve Yönetim Kuruluna sunulmaktadır. Raporlanan tespit ve tavsiyeler üzerine yönetimin aldığı tedbirlerin yeterliliği ve etkinliği düzenli bulgu takibi ile değerlendirilmektedir. Tüm bu denetim faaliyetleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan Denetim Komitesi’ne sunulmaktadır.

İç Denetim Birimi; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temeline faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme, inceleme ve denetim çalışmaları yürütmekte; inceleme sonuçlarına dayalı olarak çeşitli analizler yapmakta ve risk odaklı denetim faaliyetleri kapsamında gerekli gördüğü alanlarda önleyici, düzeltici ve/veya iyileştirici öneriler sunmaktadır.

RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

1. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

2. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (“TTK”) 378. Maddesi'nin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan “Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara” ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 3378. Maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

4. Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Sonuç

5. Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378. Maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 21 Şubat 2025

RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER

YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU SONUÇ BÖLÜMÜ

Şirketimizin, 2024 yılı içerisinde, hâkim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulumuz tarafından hazırlanan 2024 yılına ilişkin Bağlılık Raporu'nda Ziraat GYO, hâkim ortağı ve hâkim ortağın bağlı ortaklıkları ile yıl içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edimin sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya alınması gereken önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Ziraat GYO Yönetim Kurulu'nca belirlenen [Kâr Dağıtım Politikası](#) kurumsal internet sitesinde erişime açıktır. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesinin 33. Maddesi ile düzenlenmiştir.

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmesi hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2021 ve 2022 yıllarına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %10'unun, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi'nin tamamlanmasını takiben 2023 yılı ve sonraki yıllarda da dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemişti.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun doğrultusunda Şirketimizin kâr dağıtım politikasında değişikliğe gidilmiştir. Buna göre Yönetim Kurulumuzca, kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2024 yılına ilişkin dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının, 2025 yılı ve sonraki yıllarda portföyde yer alan taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin bedelsiz veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsenmesine karar verilmiş olup, anılan politika değişikliği ilk Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.24	31.12.23	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%97	%95	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%3	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%2	%1	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%8	%10	Azami %500
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
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	%0	%0	Azami %10

	Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.24	31.12.23
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.008.521.244	1.917.274.571
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	60.136.741.267	54.152.071.784
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	825.044.628	825.044.628
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		995.106.565	917.181.484

D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	62.965.413.704	57.811.572.467
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.594.084.243	5.046.811.720
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.742.413	6.266.182
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	5.701.640	80.781
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	55.007.499.229	52.148.276.704
	Diğer kaynaklar		3.354.386.179	610.137.080

D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	62.965.413.704	57.811.572.467
			-	-

RİSK YÖNETİMİ VE FİNANSAL BİLGİLER

	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31.12.24	31.12.23
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.005.161.323	829.288.292
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.006.798.353	1.917.103.859
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	1.348.932.900	526.733.722
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	7.704.665	451.036
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	1.994.992	6.022.173

HESAP DÖNEMİ İÇERİSİNDE YAPILAN ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Türk Ticaret Kanunu'nun 397. Maddesi gereğince Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., ayrıca bilgi sistemleri ve süreç denetimi yapmaktadır.

Şirketimiz; Ziraat Bankası A.Ş.'nin iştiraki olması sebebiyle, Banka'nın Teftiş Kurulu Başkanlığı tarafından, ayrıca 03.12.2010 tarih ve 6085 sayılı Sayıştay Kanunu'nun 4. Maddesi kapsamında ise Sayıştay tarafından denetlenmektedir.

DİĞER HUSUSLAR

Rapor Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

Şirketimizin bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'deki 5 milyon adet payımızın tamamı 02.01.2025 tarihinde 7,8 milyon TL'ye Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.'ye satılmıştır.

15 Şubat 2023 tarihinde 14.563.590,-TL (KDV hariç) bedel karşılığı üzerinde proje geliştirmek üzere Ziraat Bankası'ndan satın alınarak Şirketimiz portföyüne dâhil edilen İstanbul, Gaziosmanpaşa, 1946 ada, 15 no'lu parselde kayıtlı Gaziosmanpaşa Binası 11.02.2025 tarihinde 108.725.000,-TL (KDV hariç) bedel ile Ziraat Bankası'na satılmıştır.

Şirket Aleyhine Açılan/Devam Eden Davalar

Rapor dönemi itibarıyla yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük 9 adet devam eden davamız bulunmaktadır.

Şirketin Yararlandığı Teşvikler

Ziraat GYO yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

Dönem İçindeki Mevzuat Değişiklikleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) Karar Organı'nın 25.01.2024 tarih ve 6/137 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru kapsamında Kurul Karar Organı'nın 28.12.2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru ile ek süre verilen finansal raporlama dönemleri ile sınırlı olmak üzere, bağlı ortaklık, iş ortaklığı veya iştirak niteliğinde olan ihraççı veya sermaye piyasası kurumunun, ana ortaklığı, ortak girişimcisi veya yatırımcı şirketi (yurt dışında yerleşik işletmeler dâhil) ile aynı anda veya daha önce finansal raporlarını açıklayamaması durumunda alınacak aksiyonlar duyurulmuştur.

Kurul Karar Organı'nın 07.03.2024 tarih ve 14/382 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru ile enflasyon muhasebesi uygulamasına geçişi müteakip, enflasyon muhasebesi uygulanması kapsamında muafiyet talepleri, kamuya yapılacak açıklamalar, özkaynak kalemlerinin sunumu, ilk uygulama nedeniyle oluşan geçmiş yıllar zararının mahsubu, enflasyon düzeltmesi nedeniyle oluşan kalemlerin kâr dağıtımı ve iç kaynaklardan sermaye artırımını karşısındaki durumuna ilişkin olarak uygulama esasları kamuoyuna açıklanmıştır.

- 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile;
- 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 kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
 - Kurumlar Vergisi Kanunun 32. Maddesinde eklenen c bendi ile GYO'lar ve GYF'ler için %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.

5 Eylül 2024 tarih ve 32653 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Karar ile birlikte, sürdürülebilirlik raporlamasına ilişkin güvence denetimleri zorunlu hâle getirilmiş, güvence denetimlerinin sınırlı güvence ile başlamasına karar verilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Adillik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkelerini temel alan bir kurumsal yönetim anlayışı çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmekte olan Ziraat GYO, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda azami özeni göstermektedir. Ziraat GYO olarak; gerek başarılı iş uygulamalarının sürdürülmesi, gerekse paydaşlarımıza sürdürülebilir katma değer sağlamak adına bu ilkeler ışığında hareket etmenin önemine inanıyoruz.

Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite toplantı gündeminin belirlenmesi, toplantı çağrılarının yapılması, Komite üyeleri ile iletişimin sağlanması ve Komite'nin sekretarya işlerinin yürütülmesi görevleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yerine getirilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. Maddesi kapsamında öngörülen görevlerin yerine getirilmesi için Şirketin kuruluşuyla birlikte oluşturulmuştur. Bölüm; yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlamak, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetlerini yürütmek, yönetim kuruluna raporlama yapmak ve pay sahipliği haklarının kullanımı konularında faaliyet göstermektedir. Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Bölümü, Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcılığı'na bağlıdır ve yılda en az bir kere yürütmekte olduğu faaliyetlere ilişkin rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin doğal üyesidir ve "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3", "Sermaye Piyasası Türev Araçlar", "Kurumsal Yönetim Derecelendirme", "Kredi Derecelendirme" lisanslarına sahiptir. Bölümde görevli personele ilişkin tüm bu hususlar ve iletişim bilgileri KAP'ta açıklanmaktadır.

Ziraat GYO, kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önemin bir sonucu olarak II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde, uyulması zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uymakta; zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlamaktadır. Söz konusu ilkelerin gereklerinin, Şirketin kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi amacıyla gerekli çalışmalar titizlikle yürütülmekte olup; Şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının incelenmesi sonrasında henüz uyum sağlanamayan ilkelerin de gayrimenkul sektörünün özelliklerinin imkân verdiği ölçülerde uygulamaya geçirilmesi değerlendirilecektir.

Şirket, zorunlu olmayan ilkelere; 1.7.1, 2.1.4, 3.3.1, 3.3.5, 3.3.8, 4.4.7, 4.6.5 sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.4.2, 1.5.2, 3.2.1, 4.2.8, 4.3.9, 4.5.5, 4.6.1 sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır.

Yıl içerisinde tam olarak uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler dolayısıyla ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan; mevcut kurumsal yönetim uygulamalarımız hakkında bilgi veren Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) ve SPK tarafından yayınlanan gönüllü ilkeler baz alınarak hazırlanmış olan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF), SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır. KYBF ve URF'de dönem içerisinde önemli değişiklikler olması durumunda gerekli güncellemeler yapılacaktır.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Bulunmamaktadır.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	2024 yılı içerisinde özel denetçi talebi bulunmamaktadır.
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Bulunmamaktadır.
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1285054
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Dönem içerisinde, madde 9 kapsamında KAP duyurusuna konu ilişkili taraf işlemi olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1367548 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1370691
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Bağış Politikası
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Bağış Politikası, 19 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş olup, bu tarihte Şirketimiz halka açık olmadığından KAP bildirimini yapılmamıştır.
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Esas Sözleşmenin 26. ve 27. maddelerinde düzenlenmiştir.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	10.06.2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 yılına ilişkin genel kurul toplantısına pay sahipleri ve temsilcileri dışında Şirketi temsilen Yönetim Kurulu Üyesi, ilgili Şirket personeli ve bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmıştır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	A Grubu payların yönetim kuruluna aday göstermede imtiyaz hakkı bulunmaktadır. İmtiyaz hakkı veren A Grubu pay sahibi T.C. Ziraat Bankası A.Ş., A grubu pay oranı %15,22'dir.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%81,06
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1.6. Kâr Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Kâr Dağıtım Politikası https://ziraatgyo.com.tr/tr/kar-dagitim-politikasi
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Hesap dönemi içerisinde kâr dağıtımı yapılmıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Hesap dönemi içerisinde kâr dağıtımı yapılmıştır.
Genel Kurul Toplantıları	
Genel Kurul Tarihi	6/10/2024
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	0
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	%98,250973
Doğrudan temsil edilen payların oranı	%0,000002
Vekaleten temsil edilen payların oranı	%98,250971
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Madde 12
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	51
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1285054 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1297039 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1302895

KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	“Hakkımızda” ve “Yatırımcı İlişkileri” bölümleri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin “Hakkımızda>Ortaklık Yapısı” bölümünde yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeleri Bağımsızlık Beyanları” “Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler”
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Komiteler”
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticiler”
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	“Diğer Hususlar”/ “Mevzuat Değişiklikleri”
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	“Diğer Hususlar”/ “Şirket Aleyhine Açılan/Devam Eden Davalar”
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar”
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketin bağlı ortaklıklarımız mevcuttur. “Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Bağlı Ortaklıklar”
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Menfaat Sahipleri Politikası > İnsan Kaynakları Politikası, Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Sürdürülebilirlik Politikası

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde Şirketimizin bir tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	0
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Bulunmamaktadır.
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	-
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Çalışanların, yönetim organlarına katılımına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Bulunmamaktadır.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yazılı bir halefiyet planı bulunmamakla birlikte, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu yetkisindedir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Menfaat Sahipleri Politikası>İnsan Kaynakları Politikası, Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Bulunmamaktadır.
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yatırımcı İlişkileri>Politikalar>Sürdürülebilirlik Politikası
İrtikap ve rüşvet de dâhil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Söz konusu hususlar, Şirketimizin iç ve dış denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir. Çalışanların menfaat sağlama yasağı “Disiplin Yönetmeliği” ile düzenlenerek, tüm çalışanların bilgisine sunulmuştur.

YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Himmet AKSOY (Yönetim Kurulu Başkanı) ve Levent MARMARALI (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Şirketi her konuda en geniş şekilde müşterek temsil ve ilzam yetkisi
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi”
Yönetim kurulu başkanının adı	Himmet AKSOY
İcra başkanı / genel müdürün adı	Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25’ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Böyle bir politika bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın üye sayısı 1 olup, oranı %16,7’dir.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ							
ADI-SOYADI	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
HİMMET AKSOY	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	6/10/2024			İlgisiz	Evet
LEVENT MARMARALI	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	11/1/2016			İlgisiz	Evet
PEYAMİ ÖMER ÖZDİLEK	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	12/4/2019			İlgisiz	Evet
SERAP BAYDAR ÇALIŞ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	6/10/2024			İlgisiz	Evet
MUAMMER BÖLÜKBAŞI	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	6/10/2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1273924	Değerlendirildi	Hayır	Evet
YÜKSEL DEMİRCİ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	5/8/2023	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1273924	Değerlendirildi	Hayır	Evet

YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	24
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağıının belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri > Kurumsal Yönetim > Esas Sözleşme

Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu’nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2024 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.
---	--

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Komiteler”
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1297777

Yönetim Kurulu Komiteleri-I				
Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda “Diğer” Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Muammer BÖLÜKBAŞI	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Levent MARMARALI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Pelin KILIÇ	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Yüksel DEMİRCİ	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Levent MARMARALI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Yüksel DEMİRCİ	Evet	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Muammer BÖLÜKBAŞI	Hayır	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler > Denetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler > Kurumsal Yönetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler > Kurumsal Yönetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler > Riskin Erken Saptanması Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri > Komiteler > Kurumsal Yönetim Komitesi

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar					
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşılp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı		“Yönetim Kurulu Başkanı’nın Mesajı”, “Genel Müdür”ün Mesajı”			
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı		Yatırımcı İlişkileri > Politikalar > Ücret Politikası			
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı		“Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları”/ “Şirket Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar”			
Yönetim Kurulu Komiteleri-II					
Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda “Diğer” Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		%67	%33	3	3
Denetim Komitesi (Audit Committee)		%100	%100	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		%100	%50	6	6

2024 YILI KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu’nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10 - Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			A Grubu payların Yönetim Kurulu’na aday göstermede imtiyazı bulunmaktadır.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu’nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimizin beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

2024 YILI KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullandırılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2 - Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşme’de sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik hüküm bulunmamakla birlikte, internet sitemizdeki yayımlanan Etik İlkeler çerçevesince Şirketimiz, pay sahiplerine eşit davranarak haklarını korur ve sahip oldukları hisse sayısına bakmaksızın aynı değeri verir. Yatırımcılarımızdan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi öngörülmemektedir.
1.6. KÂR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Kâr dağıtımı yapılmıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Borsada işlem gören B grubu payların serbestçe devrini zorlaştıracı uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte konuya ilişkin bir değişiklik öngörülmemektedir.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir	X					
2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Şirket internet sitemiz İngilizce olarak da düzenlemekte olup Türkçe içeriğin büyük çoğunluğu İngilizce olarak da yer almaktadır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1 - Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Esas Sözleşme'de veya İç Yönetmelik'te çalışanların yönetime katılımına ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.					X	Görüş bildirim imkânı bulunmakla birlikte, bu bağlamda herhangi bir işlem olmamıştır.

2024 YILI KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirketimizde fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası vardır. Şirketimizin bir halefiyet planı bulunmamakla birlikte vekalet esasına göre çalışılmaktadır.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar personel ve yöneticisine bildirilmektedir. Şirketimizde sendika ve çalışan temsilcisi bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X				Toplu iş sözleşmesi bulunmamakla birlikte, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme de yoktur.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2 - Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1 - Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2 - Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1 - Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2 - Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4 - İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7 - Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					

2024 YILI KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9 - Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim Kurulu kadın üye oranını artırmaya ilişkin herhangi bir Şirket politikamız yoktur. Yönetim Kurulumuzda bir kadın üyemiz bulunmakta olup, kadın üye oranı %16,7'dir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/ muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantıları, üyelerin tümünün katılımıyla gerçekleşmiştir.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamakla birlikte, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişleri, yıllık faaliyet raporunda ve internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evett	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu üyelerinden bazıları ilgili mevzuat sınırları çerçevesinde birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komitelerce danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim kurulu için performans değerlendirme sistemi bulunmamaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.5 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak açıklama kişi bazında değil, toplu olarak yapılmaktadır. Buna ek olarak Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerinin 2024 yılına ilişkin aylık ücretleri belirlenmiş, söz konusu toplantı tutanakları Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
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.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan denetim prosedürleri:
- Dipnot - 2’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam varlıklarının %87’sini oluşturmakta olup toplam değeri 55.350.235.624 TL’dir. 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. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı”, “maliyet yaklaşımı” ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. - 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. - Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup’un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır, - Grup’un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, 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, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerlendirme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir, - 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, - Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - 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.

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.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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 aşacağıının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	104
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	107
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	108
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	110
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	111-190
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	191

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 denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.082.730.614	2.014.954.386
Ticari alacaklar	5	277.493.470	797.828.965
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3,5	3.236.388	574.798
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	274.257.082	797.254.167
Diğer alacaklar	5	1.814.065	720.541
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5	1.814.065	720.541
Stoklar	10	654.706.685	352.237.375
Peşin ödenmiş giderler	11	27.697.848	75.927.378
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	27.697.848	75.927.378
Diğer dönen varlıklar	11	22.680.507	105.543.192
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	11	22.680.507	105.543.192
Toplam dönen varlıklar		2.067.123.189	3.347.211.837
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	5	31.105	81.957
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	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
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	1.255.888.218	131.618.899
Diğer duran varlıklar	11	446.715.184	584.946.063
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	11	446.715.184	584.946.063
Toplam duran varlıklar		61.570.910.709	54.806.574.873
TOPLAM VARLIKLAR		63.638.033.898	58.153.786.710

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 denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler			
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 kârı 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
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		3.253.530.493	3.340.580.818
Uzun vadeli yükümlülükler			
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	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		5.304.518.576	2.347.869.935
Toplam yükümlülükler		8.558.049.069	5.688.450.753

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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 denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Özkaynaklar			
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
Kâr 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)
Kâr 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
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		34.933.393.549	26.463.919.083
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(16.545.009.231)	(17.813.328.415)
Net dönem kârı		3.057.439.536	5.989.158.494
Toplam özkaynaklar		55.079.984.829	52.465.335.957
TOPLAM KAYNAKLAR		63.638.033.898	58.153.786.710

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KÂR 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.)

Kâr veya zarar kısmı	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hasılat	13	3.467.882.533	5.069.877.679
Satışların maliyeti	13	(1.234.121.775)	(3.912.128.820)
Brüt kâr		2.233.760.758	1.157.748.859
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)
Esas faaliyet kârı		7.304.309.873	7.634.507.782
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı		7.304.309.873	7.634.507.782
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)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı		5.436.911.395	5.991.601.441
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)
Dönem kârı		3.057.439.536	5.989.158.494
Pay başına kazanç	19	0,6514	1,2760
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kâr 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)	-
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(239.700.853)	54.367.168
Yabancı para çevrim farkları		(239.700.853)	54.367.168
Diğer kapsamlı gelir		(215.504.692)	154.363.238
Toplam kapsamlı gelir		2.841.934.844	6.143.521.732

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş kârlar			Özkaynaklar
					Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/ azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı	
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 kârı		-	-	-	-	-	-	-	-	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
Kâr payları		-	-	-	-	-	-	-	(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 kârı		-		-	-	-	-	-	-	3.057.439.536	3.057.439.536
Diğer kapsamlı gelir		-		-	22.021.428	2.174.733	(239.700.853)	-	-	-	(215.504.692)
Kâr 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 artırımını 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.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dipnot			
A- İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.956.496.785	(1.009.645.649)
Dönem kârı		3.057.439.536	5.989.158.494
Dönem net kârı (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)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		932.981.131	(58.612.992)
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
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		2.770.378.364	(1.120.986.379)
Alınan faiz		186.118.421	111.340.730
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.732.013.047)	178.447.801
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)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.276.151.789)	3.086.845.716
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 temettüler		(227.285.972)	(38.207.409)
Ödenen faiz		(2.317.787.162)	(876.072.229)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(51.668.051)	2.255.647.868
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		34.896.421	31.596.265
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(16.771.630)	2.287.244.133
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.005.082.378	98.244.451
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ		(906.211.457)	(380.406.207)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.082.099.291	2.005.082.377

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 iştigal 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 itibari değerde 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 ayni (arsa ve gayrimenkul) olarak 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 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 Kazakistan’ın ana faaliyet konusu Kazakistan’da gayrimenkul edinmek, proje geliştirmek, gayrimenkul satış ve kiralama işlemleri yapmaktır. TOO Ziraat GYO Kazakistan, 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 tarafından sahip olunan doğrudan payı %		Etkin ortaklık payı %	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ziraat İşletme Yönetimi ve 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 Kazakistan	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 yükümlülöklere 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 kâr 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 bağılı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kârlar 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 yükümlölüklerini 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 değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması amacıyla genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.1.7. 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 düzeltmesi 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 endekslenmişlerdir.

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 kâra 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 kâr 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)

2.1. 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 yanittir.

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 düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki 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, kâr veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kâr 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 ayırtırmaya 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)

2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr 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 kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı 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 gerçekleştirildikçe kâr 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 değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulün 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 gerçekleştirilebilir değer 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 gerçekleştirilebilir değer düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değer 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 oluştukça kâr veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kâr 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 kâr 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 kâr 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 kâr 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 temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar kârlarından 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 (Devamı)

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 kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, 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 kârlarından 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 zimni 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 kâr 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 itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış kârlar 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 sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrafta 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 alınincaya 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 kârı 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 kâr 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 tablolara 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 muhasebeleştirmektedir. Diğer tüm değişiklikler için kullanım hakkı varlığı üzerinde düzeltme yapılmaktadır.

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

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, takside ait anapara ve faiz tutarı kısa ve uzun vadeli borçlanmalar hesabına borç, faizler ise finansman giderleri hesabına alacak kaydedilerek muhasebeleştirilmektedir.

2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin 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 değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

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

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

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

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
Bankalar		
<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
Diğer hazır değerler		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- POS Hesapları	307.279	246.735

Toplam	1.082.730.614	934.537.710
---------------	----------------------	--------------------

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
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

Toplam	3.236.388	574.798
---------------	------------------	----------------

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ziraat Teknoloji A.Ş.	1.978.654	677.216
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	192.656	-

Toplam	2.171.310	677.216
---------------	------------------	----------------

İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	5.701.640	80.781

Toplam	5.701.640	80.781
---------------	------------------	---------------

Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	4.594.084.243	5.046.968.117
Kazakhstan Ziraat International Bank	484.895.427	-

Toplam	5.078.979.670	5.046.968.117
---------------	----------------------	----------------------

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 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
Toplam	1.343.667.401	176.877.736	1.520.545.137

^(*) 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
Toplam	873.667.275	121.212.739	994.880.014

^(*) 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. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (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
Toplam	2.320.468.305	33.581.938	10.405.841	2.364.456.084

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
Toplam	880.141.809	40.234.403	9.352.856	929.729.068

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

Nakit ve nakit benzerleri	1.082.730.614	2.014.954.386
---------------------------	---------------	---------------

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

Nakit akım tablosuna baz tutarlar	1.082.099.291	2.005.082.378
-----------------------------------	---------------	---------------

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2024
TL	2 Ocak 2025	45,00	504.530.000
TL	31 Ocak 2025	47,00	500.631.323
TL	2 Ocak 2025	40,00	1.158.861
KZT	6 Ocak 2025	1,00	7.917.052

Toplam			1.014.237.236
--------	--	--	---------------

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 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

Toplam			865.646.837
--------	--	--	-------------

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

Toplam	277.493.470	797.828.965
--------	-------------	-------------

^(*) 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)

Net değer	-	-	-	-
-----------	---	---	---	---

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

Toplam	379.865.435	468.641.727
--------	-------------	-------------

^(*) 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

Toplam	1.845.170	802.498
--------	-----------	---------

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
Toplam	6.230.088	598.844

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
Toplam	48.869.389	37.212.645

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
Toplam	55.350.235.624	50.544.183.824

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı - 1 Ocak	47.567.081.719	13.040.712.359
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)
Dönem sonu	52.801.291.867	47.567.081.719

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 gayrimenkul-31 Aralık 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları ^(*)
İFM Ziraat Kuleleri	-	956.827.467	-	-	4.281.525.985
Şehremini Binası	-	-	(12.358.703)	(82.043.357)	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya) ^(*)	-	-	(161.906.042)	-	46.617.760
Sarajevo Binası (Bosna-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 (Otopark-1)	-	-	(721.894)	-	-
Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-2)	-	-	(721.894)	-	-
Seyhan/Adana Arsası	-	-	(8.891.075)	(41.641.496)	-
Erenköy Binası	-	-	-	31.424.955	20.946.044
Mecidiyeköy Binası	-	-	(59.156.273)	(137.862.998)	-
Alsancak Binası	-	-	(217.723.187)	-	-
Erzurum Binası	-	-	(173.601.035)	-	-
Gaziosmanpaşa/İstanbul Binası	-	-	(40.600.000)	-	1.617.732
Kahramanmaraş Binası	-	-	(50.133.005)	(4.398.857)	-
Manisa/Saruhanlı Binası	-	-	(30.969.246)	-	-
Karabağlar Binası	-	-	(84.461.581)	-	-
Muğla Fethiye Binası	-	-	(51.133.552)	51.133.552	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	538.805.465	224.054.821	-	(737.168.024)	694.911.256
Toplam	538.805.465	1.180.882.288	(1.224.159.089)	(476.042.918)	5.214.724.402

^(*) 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)

Faaliyet alan 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 Rıhtım 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

Toplam	1.067.542.411	2.298.804.211	(1.595.844.984)	26.127.307.202	6.628.560.520
---------------	----------------------	----------------------	------------------------	-----------------------	----------------------

^(*) 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-Rıhtım Binası'nın 4 ve 6. Katlarının, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen gerçeğe uygun değerini ifade etmektedir.

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı - 1 Ocak	2.977.102.105	34.019.388.469
Cari dönemdeki girişler	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)
Dönem sonu	2.548.943.757	2.977.102.105

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 gayrimenkuller - 31 Aralık 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları
Şehremini Projesi	-	462.069	-	82.043.357	(13.212.927)
Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi	-	3.419.402	-	90.168.466	3.652.133
Mola İstanbul	-	-	(40.757.831)	(522.535.947)	-
Seyhan/Adana Projesi	-	938.322	-	41.641.496	12.070.182
Altunizade Projesi	-	-	(48.429.763)	(304.886.748)	-
Erenköy Projesi	-	-	(36.420.167)	(442.538.649)	-
Fethiye Projesi	-	4.722.980	(64.306.289)	(51.133.552)	-
Mecidiyeköy Projesi	-	364.854	-	137.862.998	71.252.149
Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)	79.843.257	-	-	-	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	840.739.381	(29.459.036)	(400.417.860)	156.759.375

Toplam	79.843.257	850.647.008	(219.373.086)	(1.369.796.439)	230.520.912
---------------	-------------------	--------------------	----------------------	------------------------	--------------------

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

Toplam	37.550.883	1.111.661.754	(2.506.870.160)	(29.733.352.816)	48.723.975
---------------	-------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	-------------------

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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. Kuruluştaki 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 podiyum 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 İşleri 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 belirlendiği 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 değerleme 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 değerleme 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 metrekare emsal değeri 565.000 TL ve yapı metrekare emsal değeri 20.655 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Taksim/İstanbul Binası

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

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

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

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

Şanlıurfa Otel Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.’ye kiraya vermiş olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 15.248.018 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2023: 8.343.775 TL).

Otelin 1. Etap ve 2. Etap tadilat ve onarım işleri tamamlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Aç 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 Aç 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 cephe kısmı, 1 bodrum kat, zemin kat, batır kat ve 7 normal kat; sokak cephe kısmı, 1 bodrum kat, zemin kat, batır kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır. 4.921 m² inşaat alanına sahip olan gayrimenkule ait; bodrum, zemin ve batır katların bir bölümünde şube; kalan alanlarda ise 45 odalı, 81 yataklı otel konsepti projelendirilmiştir. Otel ve dükkan nitelikli 2 bağımsız bölümden oluşan taşınmazda tadilat işleri tamamlanmış, iskan alınmıştır. Otel ve Şube kiralanmıştır.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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, Tahlılpazarı 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Dükkân" 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada, 131 parselde kayıtlı, "Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 421,17 metrekaredir.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 değerleme 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 hazırlatılan 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 değerleme 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 Gedas 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 Gedas 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)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Karaköy/İstanbul Projesi (Devamı)

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

Göztepe Projesi

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 tebliğ hükümlerince 28 Ağustos 2019 tarihinde Gedas 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 m² yola terk ve 6,9 m² yoldan ihdası bulunmakta olup, Kentist Harita Mühendisliği ve Mim. Dan. Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması tarafından yürütülen süreç belediyeden inşaat istikamet belgesi alınma aşamasındadır.

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

Bayrampaşa/İstanbul Projesi

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 473 ada, 58 parselde kayıtlı, “7 Katlı Betonarme Bina ve Arsa” nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan yapı riskli yapı olarak tespit edilmiş, tapuya şerh ettirilmiş, akabinde yıktırılmıştır. Hali hazırda “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 Yaptırılması 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 m² yola terki sonra da tevhid işlemleri gerçekleşmiş olup, nihai olarak 1.899,07 m² yüzölçümlü 111 numaralı parsel oluşmuştur.

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

Sivas/Sanayi Çarşısı Projesi

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Obradovi ć 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)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (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 Kazakhstan'a ait olan, Almatı İli, Bostandık İlçesi, Klochkova Sokağı, No:132 "Ofis" nitelikli gayrimenkulün arsa yüzölçümü 4.769 metrekaredir.

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Almatı 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 m² 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
Toplam	5.628.997.011	4.831.570.754

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)
Toplam	374.906.315	271.706.735

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

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Değerleme Farkları	Dönem Sonu
Binalar ⁽¹⁾	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
Net defter değeri	271.706.735	16.249.612	(1.432.812)	88.382.780	374.906.315

⁽¹⁾ 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
Maliyet	34.280.329	31.312.186
Binalar	34.280.329	31.312.186
İtfa Payı (-)	24.961.313	16.478.393
Binalar	24.961.313	16.478.393
Net Defter Değeri	9.319.016	14.833.793

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
Toplam	2.016.289	2.697.099

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
Net defter değeri	2.697.099	(680.810)	-	2.016.289

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
Toplam	2.430.051	2.737.547

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)

31 Aralık itibarıyla karşılık	1.401.408	2.191.400
--------------------------------------	------------------	------------------

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 ayrılımlar 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
Toplam	2.471.447.036	1.766.466.511

^(*) 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	-	-

Toplam	113.964.497	500.451.036
---------------	--------------------	--------------------

^(*) 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
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri (Kredi kartları)	719.383	737.816
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	719.383	737.816

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	2.809.401.693	2.741.348.692
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.554.498	2.464.049

Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.811.956.191	2.743.812.741
--	----------------------	----------------------

Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	2.268.858.594	2.304.881.609
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.187.915	3.802.133

Toplam uzun vadeli borçlanmalar	2.270.046.509	2.308.683.742
--	----------------------	----------------------

Toplam finansal borçlanmalar	5.082.722.083	5.053.234.299
-------------------------------------	----------------------	----------------------

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
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	5.046.968.117	2.209.276.836	(936.755.925)	(1.698.550.455)	458.041.097	5.078.979.670
	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
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	2.621.619.222	4.310.847.833	(306.382.667)	(1.829.746.070)	250.629.799	5.046.968.117

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 (-)	-	-
Toplam kısa vadeli stoklar	654.706.685	352.237.375
Stoklar (Uzun vadeli)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bayraklı/İzmir Projesi	2.450.548.958	2.299.231.935
Sultanbeyli/Battalgazi Projesi	437.000.000	414.367.074
Sultanbeyli/Mimar Sinan Projesi	185.000.000	174.525.059
İskenderun/Hatay Projesi	393.750.000	368.382.435
Adıyaman Projesi	265.000.000	-
Kahramanmaraş Projesi	200.000.000	-
Antakya/Saraycık Projesi	103.000.000	-
Antakya/Günyazı Projesi	97.500.000	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	-
Toplam uzun vadeli stoklar	4.131.798.958	3.256.506.503
Toplam stoklar	4.786.505.643	3.608.743.878

^(*) 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 m² inşaat alanından oluşan karma proje çalışmalarına devam edilmektedir.

Sultanbeyli/Battalgazi Projesi

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

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

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

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

Sultanbeyli/Mimarsinan Projesi

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

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

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

Hatay/İskenderun Projesi

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Açık 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

Toplam	27.697.848	75.927.378
---------------	-------------------	-------------------

^(*) 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

Toplam	1.255.888.218	131.618.899
---------------	----------------------	--------------------

^(*) 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

Toplam	22.680.507	105.543.192
---------------	-------------------	--------------------

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli KDV alacakları	446.715.184	584.946.063

Toplam	446.715.184	584.946.063
---------------	--------------------	--------------------

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

Toplam	591.856.802	122.241.483
---------------	--------------------	--------------------

^(*) 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
Toplam	100	4.693.620.000		100	4.693.620.000	

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde 4.693.620.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 10.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1,00 TL itibari değerde 10.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

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, 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 Özkaynaklar	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar kârları veya zararları hesabında takip edilen farklar
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)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	41.120.366.449	34.933.393.549	(6.186.972.900)

31 Aralık 2023 Özkaynaklar	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar kârları veya zararları hesabında takip edilen farklar
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)
Kârdan 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. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler, maddi duran varlık değerlendirme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarından oluşmaktadır.

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

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)

12.3. Kâr 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 “Kâr 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. Kâr dağıtımı

Kâr dağıtımının SPK’nın Seri: II. No: 19.1 sayılı “Kâr Payı Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kâr 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 kâr tutarını, II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem kârlarını 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 Kârının %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 - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Gayrimenkul satış gelirleri	2.023.292.076	3.942.688.782
Yurt içi kira gelirleri	1.357.168.384	866.788.437
Yurt dışı kira gelirleri	82.770.395	94.705.431
İşletme yönetimi gelirleri	4.651.678	165.695.029
Toplam hasılat	3.467.882.533	5.069.877.679

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 - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 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	-
Toplam satışların maliyeti	1.234.121.775	3.912.128.820

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 - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 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
Toplam	234.488.950	202.081.990

^(*) 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 - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Reklam ve tanıtım giderleri	16.113.083	35.250.564
Toplam	16.113.083	35.250.564

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 - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 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
Toplam	5.712.242.498	6.757.285.925

^(*) 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 - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer azalışları	327.635.678	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler ^(*)	63.455.672	43.194.448
Toplam	391.091.350	43.194.448

^(*) 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 2024ve 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Kambiyo gelirleri ^(*)	78.741.264	406.054.421
Faiz gelirleri	176.877.736	121.212.739
Toplam	255.619.000	527.267.160

^(*) 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 - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 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
Toplam	2.390.958.849	885.084.188

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
Finansal durum tablosu kalemleri	
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)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(5.756.992.968)
Ertelenmiş gelirler	(52.823.146)
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	(7.264.845.483)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	14.003.303
Kâr veya zarar tablosu kalemleri	
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
Toplam	267.941.371

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 kâr payı elde eden ve bu kâr paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kâr payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kâr 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 muhasebeleştirmektedir. 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
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Net)	(8.153.571.217)	(2.446.071.365)	(19.916.884)	(3.784.208)

	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)
Ertelenmiş vergi gideri (Net)	(7.945.009.434)	(2.383.502.830)	(5.129.932)	(974.687)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen tutarlar	(208.561.783)	(62.568.535)	-	-
Ertelenmiş Vergi (Net)	(8.153.571.217)	(2.446.071.365)	(5.129.932)	(974.687)

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 (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	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Net)	(8.153.571.217)	(2.446.071.365)	(19.916.884)	(3.784.208)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Dönem Başı - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	-
Kâr veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(2.383.502.830)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	62.568.535
Geçmiş yıllar kârları veya zararları ile ilişkilendirilen ^(*)	-
Dönem Sonu - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(2.446.071.365)

^(*) 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 kârları veya zararları kaleminde muhasebeleştirilmemiş ve cari dönem kâr veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

19. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem kârı/(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
Pay başına kâr/(zarar) (TL)	0,6514	1,2760

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 getirememe 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 değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
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)

20.1. Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2023	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)	574.798	797.254.167	-	802.498	934.290.974	207.546.277
- Azami riskin teminat, vs. ile 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
B. 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 değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	5.468.817.606	5.466.581.088	1.048.730.724	1.916.475.302	2.501.375.062	-
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 Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	5.522.474.870	5.520.389.828	1.167.752.066	1.779.498.930	2.573.138.832	-
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)
Net bilanço pozisyonu	1.316.066.211	1.691.163.733

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
Varlıklar	11.239.644	348.248	49.010.889	8.479.346.427	1.914.867.468
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
Yükümlülükler	-	-	(1.143.270)	(8.577.706.076)	(598.801.257)
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	(7.203.913.638)	-
Finansal borçlanmalar	-	-	-	-	(484.895.427)
Diğer yükümlülükler	-	-	(1.143.270)	(1.373.792.438)	(113.905.830)

Net bilanço pozisyonu	11.239.644	348.248	47.867.619	(98.359.649)	1.316.066.211
------------------------------	-------------------	----------------	-------------------	---------------------	----------------------

31 Aralık 2023	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
Varlıklar	16.453.682	726.178	67.512.890	295.263.411	1.699.810.485
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

Yükümlülükler	-	-	(488.354)	(8.068.977)	(8.646.752)
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	(488.354)	(8.068.977)	(8.646.752)

Net bilanço pozisyonu	16.453.682	726.178	67.024.536	287.194.434	1.691.163.733
------------------------------	-------------------	----------------	-------------------	--------------------	----------------------

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, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade etmektedir.

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
ABD Doları - Net Etki	1.228.629	(1.228.629)	2.137.737	(2.137.737)
ABD Doları - Net varlık/yükümlülük	1.228.629	(1.228.629)	2.137.737	(2.137.737)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Avro - Net Etki	41.290.181	(41.290.181)	53.596.059	(53.596.059)
Avro - Net varlık/yükümlülük	41.290.181	(41.290.181)	53.596.059	(53.596.059)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Bosna Hersek Markı - Net Etki	89.749.871	(89.749.871)	111.530.168	(111.530.168)
Bosna Hersek Markı - Net varlık/ yükümlülük	89.749.871	(89.749.871)	111.530.168	(111.530.168)
Bosna Hersek Markı riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Kazakistan Tengesi - Net Etki	(662.059)	662.059	1.852.404	(1.852.404)
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
Sabit Faizli Finansal varlıklar	1.014.237.236	865.646.837
- Bankalar mevduatı	1.014.237.236	865.646.837
Finansal yükümlülükler	4.461.796	7.003.998
- 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
Değişken faizli Finansal yükümlülükler	5.078.260.287	5.046.230.301
- 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 kâr 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	-	-
Toplam	2.168.124	1.862.005

^(*) 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 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.)

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
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	1.008.521.244	1.917.274.571
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	60.136.741.267	54.152.071.784
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	825.044.628	825.044.628
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		995.106.565	917.181.484
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	62.965.413.704	57.811.572.467
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.594.084.243	5.046.811.720
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	3.742.413	6.266.182
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	5.701.640	80.781
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	55.007.499.229	52.148.276.704
Diğer kaynaklar		3.354.386.179	610.137.080
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	62.965.413.704	57.811.572.467
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	1.005.161.323	829.288.292
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	1.006.798.353	1.917.103.859
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	1.348.932.900	526.733.722
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	7.704.665	451.036
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(I)	1.994.992	6.022.173

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.)

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 gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	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/(I)	%0	%0	Azami %10	L/D

Raporlama danışmanlığı, içerik geliştirme,
Türkçe ve İngilizce editörlük, tasarım

TAYBURN®

T: +90 212 227 0436
www.tayburnkurumsal.com
Brands & Reputations.

Adres

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi,

B Blok No: 44/B, İç Kapı No: 12

Ümraniye/İSTANBUL

Telefon : +90 216 590 15 40

Faks : +90 216 590 15 45

www.ziraatgyo.com.tr

