

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-54
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	55-56

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	292.337.962	1.191.683.268
Ticari alacaklar	5	252.952.051	305.416.990
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3,5	7.361.817	3.562.058
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	245.590.234	301.854.932
Diğer alacaklar	5	149.687	1.996.610
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5	149.687	1.996.610
Stoklar	10	743.479.413	720.588.290
Peşin ödenmiş giderler	11	83.545.318	30.485.018
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	83.545.318	30.485.018
Diğer dönen varlıklar	11	19.871.990	24.962.792
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	11	19.871.990	24.962.792
Toplam dönen varlıklar		1.392.336.421	2.275.132.968
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	5	-	34.235
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5	-	34.235
Stoklar	10	4.657.446.812	4.547.572.242
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	61.374.123.242	60.920.000.632
Maddi duran varlıklar	7	416.657.587	412.632.262
Kullanım hakkı varlıkları	7	-	10.256.767
Maddi olmayan duran varlıklar	7	984.407	2.219.183
Peşin ödenmiş giderler	11	1.646.845.507	1.382.265.318
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	1.646.845.507	1.382.265.318
Diğer duran varlıklar	11	495.035.892	491.667.091
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	11	495.035.892	491.667.091
Toplam duran varlıklar		68.591.093.447	67.766.647.730
TOPLAM VARLIKLAR		69.983.429.868	70.041.780.698

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	1.431.710	791.773
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	1.431.710	791.773
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	2.769.766.063	3.094.916.778
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	2.769.766.063	3.092.105.227
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	-	2.811.551
Ticari borçlar	5	307.971.767	418.090.407
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	1.103.760	2.389.804
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	306.868.007	415.700.603
Diğer borçlar	5	979.954	6.857.007
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	332.793	6.275.383
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	647.161	581.624
Ertelenmiş gelirler	5	43.433.524	413.259
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	43.433.524	413.259
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	46.191.735	4.244
Kısa vadeli karşılıklar	8	1.132.153	1.132.153
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	1.132.153	1.132.153
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	74.780.310	58.720.050
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	74.780.310	58.720.050
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		3.245.687.216	3.580.925.671
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	2.436.822.920	2.498.475.990
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	2.436.822.920	2.497.168.538
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	-	1.307.452
Ertelenmiş gelirler	5	68.363.480	53.373.742
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	68.363.480	53.373.742
Uzun vadeli karşılıklar	8	1.542.428	1.542.428
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	1.542.428	1.542.428
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	2.736.470.456	2.692.213.817
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	774.153.204	592.693.920
- İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	774.153.204	592.693.920
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		6.017.352.488	5.838.299.897
Toplam yükümlülükler		9.263.039.704	9.419.225.568
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	12	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye düzeltmesi farkları	12	29.108.495.573	29.108.495.573
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	12	2.123.243.913	2.123.243.913
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	12	142.212.784	142.212.784
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		142.153.224	142.153.224
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		59.560	59.560
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(153.096.412)	(131.271.975)
- Yabancı para çevrim farkları		(153.096.412)	(131.271.975)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		21.132.759.789	21.132.759.789
Geçmiş yıllar karları veya zararları		3.553.495.046	188.392.506
Net dönem karı		119.659.471	3.365.102.540
Toplam özkaynaklar		60.720.390.164	60.622.555.130
TOPLAM KAYNAKLAR		69.983.429.868	70.041.780.698

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya zarar kısmı	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2024
Hasılat	13	537.862.262	305.473.288
Satışların maliyeti	13	(118.283.524)	(6.591.185)
Brüt kar		419.578.738	298.882.103
Genel yönetim giderleri	14	(58.581.796)	(70.671.565)
Pazarlama giderleri	14	(6.447.501)	(339.934)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	7.953.230	36.674.832
Esas faaliyetlerden diğer giderler	15	(21.121.871)	(12.989.747)
Esas faaliyet karı		341.380.800	251.555.689
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		341.380.800	251.555.689
Finansman gelirleri	16	131.141.294	148.609.850
Finansman giderleri	16	(518.289.001)	(601.920.851)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	17	504.991.524	323.580.829
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		459.224.617	121.825.517
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)	18	(339.565.146)	(21.647.053)
- Dönem vergi gideri (-)		(46.191.735)	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)		(293.373.411)	(21.647.053)
Dönem karı		119.659.471	100.178.464
Pay başına kazanç	19	0,0255	0,0213
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(21.824.437)	(84.883.109)
- Yabancı para çevrim farkları		(21.824.437)	(84.883.109)
Diğer kapsamlı gelir		(21.824.437)	(84.883.109)
Toplam kapsamlı gelir		97.835.034	15.295.355

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri /iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar		
					Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024		4.693.620.000	29.108.495.573	7.581.640.491	117.915.831	(2.334.010)	132.549.415	21.104.737.525	(19.605.842.073)	6.591.833.533	49.722.616.285
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	6.591.833.533	(6.591.833.533)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(84.883.109)	-	-	100.178.464	15.295.355
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	100.178.464	100.178.464
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(84.883.109)	-	-	-	(84.883.109)
31 Mart 2024	12	4.693.620.000	29.108.495.573	7.581.640.491	117.915.831	(2.334.010)	47.666.306	21.104.737.525	(13.014.008.540)	100.178.464	49.737.911.640
1 Ocak 2025		4.693.620.000	29.108.495.573	2.123.243.913	142.153.224	59.560	(131.271.975)	21.132.759.789	188.392.506	3.365.102.540	60.622.555.130
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	3.365.102.540	(3.365.102.540)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(21.824.437)	-	-	119.659.471	97.835.034
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	119.659.471	119.659.471
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(21.824.437)	-	-	-	(21.824.437)
31 Mart 2025	12	4.693.620.000	29.108.495.573	2.123.243.913	142.153.224	59.560	(153.096.412)	21.132.759.789	3.553.495.046	119.659.471	60.720.390.164

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2024
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		20.957.601	931.893.455
Dönem karı		119.659.471	100.178.464
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		515.039.611	132.254.334
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		(617.228)	2.553.160
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(853.185)	394.452
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		244.529	394.452
-Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(1.097.714)	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	411.884.538	495.626.545
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(74.235.310)	(112.197.617)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	486.119.848	607.824.162
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(119.219.562)	(103.558.752)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	18	339.561.290	21.647.053
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(115.716.242)	(284.408.124)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(685.246.894)	580.032.002
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		25.639.133	754.087.459
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(4.125.429)	(9.808)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		29.764.562	754.097.267
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.695.483	294.838
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.695.483	294.838
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(614.420.582)	(45.442.090)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(320.427.659)	(83.677.757)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(71.893.668)	(75.106.668)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(1.067.550)	804.115
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(70.826.118)	(75.910.783)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(5.250.134)	2.779.905
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(5.368.847)	2.588.316
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		118.713	191.589
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		62.927.615	33.493.011
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		236.482.918	(6.396.696)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(20.593.794)	(15.859.862)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		257.076.712	9.463.166
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(50.547.812)	812.464.800
Alınan faiz		71.505.413	119.428.655
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(391.949.781)	(1.644.094.490)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		4.657.515	986.409
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		1.665.863	(101.957)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		205.693.373	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(603.966.532)	(1.644.978.942)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(456.721.186)	60.921.426
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	351.678.321	928.184.367
- Kredilerden nakit girişleri		348.268.819	926.196.061
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		3.409.502	1.988.306
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(321.060.563)	(262.633.222)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(318.623.557)	(260.454.999)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(2.437.006)	(2.178.223)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	-	(3.194.658)
Ödenen faiz		(487.338.944)	(601.435.061)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(827.713.366)	(651.279.609)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		41.545.674	40.436.366
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(786.167.692)	(610.843.243)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.190.988.416	2.206.849.136
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ		(115.907.511)	(335.423.910)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	288.913.213	1.260.581.983

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 itibarı değerinde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup, tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL'lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL'lik kısmı aynı (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket'in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı ve 1.032.988.769 TL nakdi olmak üzere toplam 3.520.215.000 TL olmuştur. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan, halka arz kapsamında gerçekleştirilen 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket'in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in merkez adresi "Finanskent Mah., Finans Cad., B Blok No: 44/B İç Kapı No:12 Ümraniye/İstanbul"dur. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un çalışan sayısı 43 kişidir (31 Aralık 2024: 42 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ve TOO Ziraat GYO Kazakhstan şirketlerinin %100'üne (31 Aralık 2024: %100) sahiptir. 27 Haziran 2019 tarihinden itibaren sermayesinin tamamına sahip olunan bağlı ortaklık Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ise 2 Ocak 2025 tarihinde 7,8 milyon TL bedel karşılığında Ziraat Filo ve Mobilité Çözümler A.Ş.'ye devredilmiştir.

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 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 GYO d.o.o Sarajevo'nun ana faaliyet konusu gayrimenkul alıp, satmak ve/veya kendi gayrimenkulünü veya kiraladığı herhangi bir gayrimenkülü kiraya vermek, işletmek, emlak acenteliği yapmak, kayıtlı faaliyet çerçevesinde dış ticaret hizmeti vermek, mal ve hizmet transferlerinde arabuluculuk yapmaktır. Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 16 Haziran 2020 tarihinde Saraybosna'da kurulmuş ve faaliyetlerine başlamıştır.

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

Önceki dönem finansal tablolarda bağlı ortaklık olarak takip edilmekte olan 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 başlamış olup, 2 Ocak 2025 tarihinde 7,8 milyon TL bedel karşılığında Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.'ye devredilmiştir.

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 esasına 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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)

Şirketler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Özet finansal tablolar, KGK tarafından 7 Eylül 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. İlişikteki finansal tablolar, TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ("TMS 34") hükümlerini de içerecek şekilde, TFRS’ye uygun olarak hazırlanmıştır.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Mayıs 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		Etkin ortaklık payı %	
	doğrudan payı %			
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ziraat GYO d.o.o Sarajevo	100,00	100,00	100,00	100,00
TOO Ziraat GYO Kazakhstan	100,00	100,00	100,00	100,00
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	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 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması
Bosna Hersek Markı	20,7668	18,6846	18,7496	17,7163
Kazakistan Tengesi	0,0750	0,0678	0,0673	0,0681

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar iş ortaklıklarındaki payları içerir.

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

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

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

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

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.5. İşletmenin sürekliliği

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

2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişkideki 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 (Devamı)

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

2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksine ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olması sebebiyle, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Bu çerçevede 31 Mart 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Mart 2024 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 Mart 2025	2.954,69	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1006
31 Mart 2024	2.139,47	1,3810

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 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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

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

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

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

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

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

iv. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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.

b. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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;

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları 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 dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). 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 ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama:** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı,
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar,
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. 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.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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)

Hasılat (Devamı)

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.

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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

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, oluşturduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 6).

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

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

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

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde, 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.

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 inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

2.4.3. Stoklar

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

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

2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

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

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlık olarak Demirbaşların tahmini ekonomik ömürleri 3-5 yıl, Şirket'in genel müdürlük hizmet binası olarak kullandığı maddi duran varlığın tahmini ekonomik ömrü ise 50 yıl olarak uygulanmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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)

Sonraki maliyetler

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

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

i) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar (Devamı)

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Ticari ve diğer borçlar

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

2.4.8. Sermaye ve temettüleri

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 temettüleri

Paylara ilişkin primler

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

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10. Pay başına kazanç

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

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

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.4.13. İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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

2025 yılında devri gerçekleştirilen yurt içi bağlı ortaklık Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Türkiye'de, yurt dışı bağlı ortaklıklardan Ziraat GYO d.o.o Sarajevo Bosna Hersek'te, TOO Ziraat GYO Kazakistan ise Kazakistan'da; yurt dışı şube ise Almanya'da geçerli vergi kanunlarına tabidir.

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

Kurumlar vergisi (Devamı)

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

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların konsolide finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. 31 Aralık 2024 tarihine kadar, Bağlı ortaklık ve Şube haricinde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan Şirket'in kurum kazancı üzerinden bireysel finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ve Grup'un kar dağıtımına ilişkin olarak alacağı Genel Kurul kararına kadar %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplamalar sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, finansal tablolarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

2.4.17. Nakit akış tablosu

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

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

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

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

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

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

Grup ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmeyen bir değişikliğe ilişkin olarak, değişikliğin uygulanma tarihinde revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranıyla indirgeyerek kira yükümlülüğünü yeniden ölçmektedir. Revize edilmiş iskonto oranı değişikliğin uygulanma tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlenmektedir. Grup kiralamanın kapsamını daraltan değişiklikler için, kullanım hakkı varlığının defter değerini kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasını yansıtabilecek şekilde azaltmaktadır. Grup, kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasıyla ilgili kazanç veya kayıpları kâr veya zararda 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 ilişkin kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak giderleştirerek finansal tablolara yansıtmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar (Devamı)

Kiralama konusu varlıklar, kullanım hakkı varlıkları hesabının altında izlenmekte ve faydalı ömürlerine göre aylık bazda itfaya tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama ile edinilen maddi duran varlıklara ilişkin ileriki dönemlerde ödenecek anapara ve faiz toplamı kısa ve uzun vadeli borçlanmalar hesabına kaydedilir. Taksit ödemelerinde, taksit aidatı 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/IFRS'lere uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

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 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bankalar		
<u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	198.114.749	1.107.583.836
- Vadesiz mevduat	9.817.842	2.289.375
<u>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</u>		-
- Vadesiz mevduat	35.792	1.502.279
<u>ZiraatBank BH d.d.'deki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	66.124.036	64.455.942
<u>Kazakhstan Ziraat International Bank'taki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	8.605.132	8.713.725
- Vadesiz mevduat	2.140.411	6.799.913
Diğer hazır değerler		
<u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>		
- POS Hesapları	-	338.198
Toplam	284.837.962	1.191.683.268
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	1.562.687
ZiraatBank BH d.d.	7.361.817	-
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	-	1.999.371
Toplam	7.361.817	3.562.058
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ziraat Teknoloji A.Ş.	351.360	2.177.761
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	752.400	212.043
Toplam	1.103.760	2.389.804
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	332.793	6.275.383
Toplam	332.793	6.275.383
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	4.374.856.448	5.056.376.216
Kazakhstan Ziraat International Bank	833.164.245	533.689.322
Toplam	5.208.020.693	5.590.065.538

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Mart 2025		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	257.011.328	74.219.341	331.230.669
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	55.323.280	-	55.323.280
ZiraatBank BH d.d.	12.784.630	-	12.784.630
Ziraat Bank International AG	8.693.394	-	8.693.394
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.428.964	-	8.428.964
Ziraat Teknoloji A.Ş.	30.448.983	-	30.448.983
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	5.464.801	-	5.464.801
Ziraat G.S.Y.O.	2.745.388	-	2.745.388
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	2.905.724	-	2.905.724
Ziraat Dinamik Banka	11.521.588	-	11.521.588
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	5.615.943	-	5.615.943
Kazakhstan Ziraat International Bank	-	15.969	15.969
Toplam	400.944.023	74.235.310	475.179.333

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %75'ini oluşturmaktadır.

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Mart 2024		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	238.283.977	112.153.159	350.437.136
ZiraatBank BH d.d.	15.350.051	-	15.350.051
Ziraat Bank International AG	10.333.759	-	10.333.759
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	7.508.733	-	7.508.733
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	865.882	-	865.882
Ziraat G.S.Y.O.	419.983	-	419.983
Ziraat Teknoloji A.Ş.	5.267.794	-	5.267.794
Kazakhstan Ziraat International Bank	-	44.458	44.458
Toplam	278.030.179	112.197.617	390.227.796

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %91'ini oluşturmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Mart 2025			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	487.338.944	9.845.291	-	497.184.235
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	2.153.284	2.153.284
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	586.846	586.846
Toplam	487.338.944	9.845.291	2.740.130	499.924.365

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Mart 2024			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	601.435.061	12.024.169	22.073	613.481.303
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	2.338.102	2.338.102
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	643.607	643.607
Toplam	601.435.061	12.024.169	3.003.782	616.463.012

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 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 5.271.966 TL'dir (31 Mart 2024: 5.727.568 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	-	-
Bankalar	284.837.962	1.191.345.068
- Vadesiz mevduatlar	78.118.081	75.047.507
- Vadeli mevduatlar	206.719.881	1.116.297.561
Alınan çekler	7.500.000	-
Diğer hazır değerler	-	338.200
Nakit ve nakit benzerleri	292.337.962	1.191.683.268
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	(3.424.749)	(694.852)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	288.913.213	1.190.988.416

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Mart 2025
TL	2 Nisan 2025	40,00	44.690.000
TL	14 Nisan 2025	42,00	153.424.749
KZT	6 Ağustos 2025	1,00	8.605.132
Toplam			206.719.881

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2024
TL	2 Ocak 2025	45,00	555.299.676
TL	31 Ocak 2025	47,00	551.008.684
TL	2 Ocak 2025	40,00	1.275.474
KZT	6 Ocak 2025	1,00	8.713.727
Toplam			1.116.297.561

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	245.590.234	301.854.932
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	7.361.817	3.562.058
Toplam	252.952.051	305.416.990

(*) Cari dönemde şüpheli ticari alacağı ve karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 1.097.714 TL tutarındaki şüpheli ticari alacağı ve aynı tutarda şüpheli ticari alacak karşılığını da içermektedir).

Grup'un şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareketler aşağıda sunulmuştur:

	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Şüpheli ticari alacaklar	1.097.714	-	(1.097.714)	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.097.714)	-	1.097.714	-
Net değer	-	-	-	-

Ticari borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar (*)	306.868.007	415.700.603
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	1.103.760	2.389.804
Toplam	307.971.767	418.090.407

(*) 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri (İFM) ve diğer projeler kapsamında kayda alınan hakediş tahakkuklarından oluşmaktadır.

Diğer alacaklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	149.687	2.030.845
Toplam	149.687	2.030.845

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

Diğer borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	332.793	6.275.383
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	647.161	581.624
Toplam	979.954	6.857.007

Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş gelirler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	111.797.004	53.787.001
Toplam	111.797.004	53.787.001

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	58.371.991.966	58.114.562.614
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.002.131.276	2.805.438.018
Toplam	61.374.123.242	60.920.000.632

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem başı - 1 Ocak	58.114.562.614	52.759.098.018
Cari dönemdeki girişler	224.512.524	1.519.540.762
Cari dönemdeki çıkışlar	(86.302.734)	(152.908.259)
Transferler	-	12.664.907
Yabancı para çevrim farkı	119.219.562	103.558.752
Dönem sonu	58.371.991.966	54.241.954.180

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Yabancı Para Çevrim Farkı
İFM Ziraat Kuleleri	-	214.850.514	-	-	-
Antakya Arsaları	-	7.512.701	-	-	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	44.415.840
Sarajevo Binası (Bosna- Hersek)	-	-	(86.302.734)	-	74.803.722
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.149.309	-	-	-
Toplam	-	224.512.524	(86.302.734)	-	119.219.562

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-31 Mart 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Yabancı para çevrim farkı
İFM Ziraat Kuleleri	-	700.718.579	-	-	-
Antakya Arsaları	211.243.618	4.204.032	-	-	-
Adıyaman Arsası	336.151.894	7.099.722	-	-	-
Kahramanmaraş Arsası	242.874.336	10.113.512	-	-	-
İskenderun/Hatay Arsası	-	-	-	(405.451.900)	-
Şehremini Binası	-	-	-	(103.901.518)	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	34.468.065
Sarajevo Binası (Bosna-Hersek)	-	-	-	-	69.090.687
Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası	-	-	-	(97.958.389)	-
Mola İstanbul	-	194.265	-	619.976.714	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	6.940.804	(152.908.259)	-	-
Toplam	790.269.848	729.270.914	-152.908.259	12.664.907	103.558.752

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem başı - 1 Ocak	2.805.438.018	6.790.683.373
Cari dönemdeki girişler	316.083.897	214.727.179
Cari dönemdeki çıkışlar	(119.390.639)	(30.137.877)
Transferler	-	(12.664.907)
Dönem sonu	3.002.131.276	6.962.607.768

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler
Göztepe Projesi	-	41.120.898	-	-
Gaziosmanpaşa Projesi	-	-	(119.142.945)	-
Cağaloğlu Tarihi Bina	-	23.186.010	-	-
Kadıköy Osmanağa Binası	-	20.895.168	-	-
Bayrampaşa Projesi	-	12.809.075	-	-
Kordon/Konak Projesi	-	10.991.851	-	-
Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)	204.649.421	-	-	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.431.475	(247.694)	-
Toplam	204.649.421	111.434.477	(119.390.639)	-

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller-31 Mart 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler
İskenderun/Hatay Projesi	38.285.384	-	405.451.900	38.285.384
Şehremini Projesi	-	-	103.901.518	-
Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi	7.910.649	-	97.958.389	7.910.649
Mola İstanbul	-	-	(619.976.714)	-
Diğer yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	168.531.146	(30.137.877)	-	168.531.146
Toplam	214.727.179	(30.137.877)	(12.664.907)	214.727.179

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

- Seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
- 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;
- 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 Mart 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	61.374.123.242	-	12.143.355.349	49.230.767.893
	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	60.920.000.632	-	12.094.582.553	48.825.418.079

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 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 8.440.244.025 TL'dir (31 Aralık 2024: 8.649.214.019 TL).

Faaliyet kiralalamaları

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 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	1.611.679.135	1.710.213.622
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	3.680.403.814	4.291.526.160
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	184.705.397	193.690.058
Toplam	5.476.788.346	6.195.429.840

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Hizmet binaları	411.289.148	404.458.312
Demirbaşlar	11.731.496	14.723.148
Birikmiş amortismanlar (-)	6.363.057	6.549.198
Toplam	416.657.587	412.632.262

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

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Binalar (*)	404.458.312	6.830.836	-	411.289.148
Demirbaşlar	14.723.148	-	(2.991.652)	11.731.496
Birikmiş amortisman (-)	6.549.198	3.158	(189.299)	6.363.057
Net defter değeri	412.632.262	6.827.678	(2.802.353)	416.657.587

(*) 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Maliyet	-	37.729.878
Binalar	-	37.729.878
İtfa Payı (-)	-	27.473.111
Binalar	-	27.473.111
Net Defter Değeri	-	10.256.767

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Haklar	4.445.216	6.111.079
Birikmiş amortismanlar (-)	3.460.809	3.891.896
Toplam	984.407	2.219.183

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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	6.111.079	-	(1.665.863)	4.445.216
Birikmiş amortisman (-)	3.891.896	2.177	(433.264)	3.460.809
Net defter değeri	2.219.183	(2.177)	(1.232.599)	984.407

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	1.542.428	1.542.428
Kullanılmamış izin karşılığı	1.132.153	1.132.153
Toplam	2.674.581	2.674.581

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 sonuçlanmış dava dışında, Şirket'in taraf olduğu yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 8 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2024: Ümraniye Belediyesi ile olan emlak vergisi kaynaklı dava ve devam eden önem düzeyi düşük 8 adet dava bulunmaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*)	2.489.402.964	2.471.447.036
Toplam	2.489.402.964	2.471.447.036

(*) 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.

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) detayı aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	772.923	7.731.431
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	106.233.066
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	107.005.989	113.964.497

(*) 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 kullanımı durumunda, söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük tutarlarını içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri (Kredi kartları)	1.431.710	791.773
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	1.431.710	791.773
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	2.769.766.063	3.092.105.227
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	2.811.551
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.769.766.063	3.094.916.778
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	2.436.822.920	2.497.168.538
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	1.307.452
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	2.436.822.920	2.498.475.990
Toplam finansal borçlanmalar	5.208.020.693	5.594.184.541

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerindeki banka kredilerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2025	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	31 Mart 2025
Banka kredileri	5.590.065.538	351.432.510	(321.060.563)	(439.090.413)	26.673.621	5.208.020.693
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	5.590.065.538	351.432.510	(321.060.563)	(439.090.413)	26.673.621	5.208.020.693
	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2024	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	31 Mart 2024
Banka kredileri	5.554.832.738	2.431.591.206	(1.031.019.487)	(1.869.471.622)	504.132.703	5.590.065.538
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	5.554.832.738	2.431.591.206	(1.031.019.487)	(1.869.471.622)	504.132.703	5.590.065.538

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	4.119.003	5.496.397
Dönem içi girişler	-	3.491.200
Dönem içi ödemeler	-	(4.694.876)
Faiz giderleri (*)	(4.495.593)	2.148.872
Parasal kayıp/kazanç	376.590	174.850
Dönem sonu bakiyesi	-	6.616.443

(*) Hesaplamaya konu kira ödemelerinde gerçekleşen güncelleme sonucu, kira bedelinin önem düzeyi düşük bir tutara gerilemiş olması sebebiyle ortaya çıkan tasfiye tutarını da içermektedir.

10. STOKLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Stoklar (Kısa vadeli) (*)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Malatya/Battalgazi Projesi	372.113.853	361.715.779
Göktürk/Eyüpsultan Projesi	311.053.028	298.559.979
Altunizade/İstanbul	53.924.460	53.924.460
Kahramanmaraş	6.388.072	6.388.072
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	-
Toplam kısa vadeli stoklar	743.479.413	720.588.290
Stoklar (Uzun vadeli)	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bayraklı/İzmir Projesi	2.743.976.179	2.697.141.980
Sultanbeyli/Battalgazi Projesi	521.849.323	480.974.290
Sultanbeyli/Mimar Sinan Projesi	204.121.758	203.616.118
İskenderun/Hatay Projesi	433.372.143	433.372.143
Adıyaman Projesi	295.953.206	291.666.331
Kahramanmaraş Projesi	220.888.760	220.125.533
Antakya/Saraycık Projesi	114.706.365	113.364.650
Antakya/Günyazı Projesi	122.579.078	107.311.197
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	-
Toplam uzun vadeli stoklar	4.657.446.812	4.547.572.242
Toplam stoklar	5.400.926.225	5.268.160.532

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un'in halihazırda satışta bulunan Altunizade/İstanbul'da 2 adet, Kahramanmaraş'ta ise 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır (31 Aralık 2024: Altunizade/İstanbul'da 2 adet, Kahramanmaraş'ta ise 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	71.630.152	30.485.018
- İFM Ziraat Kuleleri	-	13.323.787
- Adıyaman Projesi	70.000.000	175.810
- Diğer	1.630.152	16.985.421
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	11.915.166	-

Toplam	83.545.318	30.485.018
---------------	-------------------	-------------------

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	992.294.712	863.888.144
- Sultanbeyli Battalgazi Projesi	222.383.132	225.829.623
- Malatya Projesi	57.458.870	62.995.253
- İFM Ziraat Kuleleri	10.341.444	16.774.634
- Göztepe Projesi	12.319.340	16.336.046
- Bayraklı/İzmir Projesi	45.787.649	-
- Antakya Projeleri	88.724.801	-
- Kahramanmaraş Projesi	67.431.880	-
- Almaty Klochkov Projesi (Kazakistan)	473.585.727	519.080.930
- Diğer	14.261.869	22.871.658
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	654.550.795	518.377.174

Toplam	1.646.845.507	1.382.265.318
---------------	----------------------	----------------------

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

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli KDV alacakları	39.593	2.418.212
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	17.936.115	20.264.035
Verilen depozito ve teminatlar	1.896.282	2.280.545

Toplam	19.871.990	24.962.792
---------------	-------------------	-------------------

Diğer duran varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli KDV alacakları	495.035.892	491.667.091

Toplam	495.035.892	491.667.091
---------------	--------------------	--------------------

Diğer yükümlülükler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	35.291.460	24.462.668
Alınan depozito ve teminatlar	37.765.788	32.809.100
Diğer yükümlülükler (*)	775.876.266	594.142.202

Toplam	848.933.514	651.413.970
---------------	--------------------	--------------------

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1. Ödenmiş sermaye

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2025	Grubu	(%)	31 Aralık 2024	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 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde 4.693.620.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 10.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 10.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
Özkaynaklar			
Sermaye düzeltmesi farkları	40.187.911.191	29.108.495.573	(11.079.415.618)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	4.002.714.990	2.123.243.913	(1.879.471.077)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17.422.650.487	21.132.759.789	3.710.109.302

31 Aralık 2024	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
Özkaynaklar			
Sermaye düzeltmesi farkları	40.187.911.191	29.108.495.573	(11.079.415.618)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	4.002.714.990	2.123.243.913	(1.879.471.077)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17.422.650.487	21.132.759.789	3.710.109.302

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Mart 2025 itibarıyla, Grup'un sermaye düzeltme farkları 29.108.495.573 TL'dir (31 Aralık 2024: 29.108.495.573 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla 2.123.243.913 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 2.123.243.913 TL).

12.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler, maddi duran varlık değerleme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarından oluşmaktadır.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	142.153.224	142.153.224
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	59.560	59.560
Toplam	142.212.784	142.212.784

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Grup, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerleme yöntemi olarak "yeniden değerlendirme" yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler" altında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu, Şirket'in portföyünde yer alan hizmet binası olarak da kullandığı binaların yeniden değerlendirilmiş tutarları ile maliyetleri arasındaki değer artışlarının Şirket'in kullandığı katlara düşen payını kapsamaktadır.

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Gayrimenkul satış gelirleri	111.399.626	5.433.529
Yurt içi kira gelirleri	404.984.612	270.307.074
Yurt dışı kira gelirleri	21.478.024	25.683.810
İşletme yönetimi gelirleri	-	4.048.875
Toplam hasılat	537.862.262	305.473.288

1 Ocak – 31 Mart 2025 döneminde hasılat tutarının 400.944.023 TL'si (1 Ocak – 31 Mart 2024: 278.030.179 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Satılan gayrimenkul maliyeti	116.474.334	3.620.116
İşletme yönetimi maliyetleri	-	2.971.069
Diğer satış maliyetleri	1.809.190	-
Toplam satışların maliyeti	118.283.524	6.591.185

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	15.877.573	25.217.881
Personel ücret ve giderleri	26.001.646	24.727.205
İşletme giderleri	8.830.282	7.948.907
Bilgi teknolojileri giderleri	2.190.902	2.485.619
Amortisman ve itfa payı giderleri	571.652	2.622.331
Danışmanlık giderleri	1.046.838	1.372.204
Hukuk giderleri	325.270	507.574
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	196.514	562.471
Diğer giderler	3.541.119	5.227.373
Toplam	58.581.796	70.671.565

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

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Reklam ve tanıtım giderleri	6.447.501	339.934
Toplam	6.447.501	339.934

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	7.953.230	36.674.832
Toplam	7.953.230	36.674.832

(*) 1 Ocak – 31 Mart 2025 hesap dönemi tutarı, 1.648.046 TL tutarındaki gider iadeleri, 2.781.521 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 2.934.099 TL tutarındaki iştirak satış geliri ile 589.564 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemi tutarı, 28.038.132 TL tutarındaki gider iadeleri, 8.526.153 TL tutarındaki komisyon gelirleri ile 110.547 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	21.121.871	12.989.747
Toplam	21.121.871	12.989.747

(*) 1 Ocak – 31 Mart 2025 hesap dönemi tutarı, 19.524.270 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 1.597.601 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemi tutarı, 11.819.579 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 1.170.168 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Kambiyo gelirleri (*)	56.905.984	36.412.233
Faiz gelirleri	74.235.310	112.197.617
Toplam	131.141.294	148.609.850

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

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2025 ve 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Faiz giderleri	508.243.232	601.435.061
Kambiyo giderleri	10.045.769	485.790
Toplam	518.289.001	601.920.851

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 Mart 2025	31 Mart 2024
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	481.691.232	30.463.476
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	21.235.498	36.734.278
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.487.803.215	7.697.888.284
Peşin ödenmiş giderler	41.583.115	(21.012.343)
Ödenmiş sermaye/Sermaye düzeltme farkları	(472.308.024)	(976.434.454)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	(134.453.936)	(277.965.752)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.949.620.108)	(2.728.618.515)
Ertelenmiş gelirler	(59.631.276)	(3.338.106)
Geçmiş yıllar karları veya zararları	(1.889.989.975)	(3.442.228.120)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	(13.002.163)	20.808.839
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(12.431.378)	(10.985.843)
Satışların maliyeti	2.940.956	472.626
Genel yönetim giderleri	1.190.324	2.874.369
Pazarlama giderleri	265.585	6.038
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(349.872)	(2.341.708)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	503.098	422.555
Finansman gelirleri	(2.228.900)	(4.936.954)
Finansman giderleri	1.794.133	1.772.159
Toplam	504.991.524	323.580.829

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 başlanmıştır. Ayrıca, Şirket'in konsolidasyona tabi ortaklıklarının kurumlar vergisi mükellefi olması sebebiyle, Grup'un ilgili dönemdeki gelirlerine ilişkin olarak 46.191.735 TL (31 Aralık 2024: 4.244 TL) tutarında vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

Gelir Vergisi Stopajı

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş Vergi

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
Ertelenmiş vergi varlığı	2.618.370.657	785.511.197	3.173.079.507	951.923.852
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	11.739.938.843	3.521.981.653	12.147.125.563	3.644.137.669
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Net)	(9.121.568.186)	(2.736.470.456)	(8.974.046.057)	(2.692.213.817)

	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
Ertelenmiş vergi geliri	2.618.370.657	785.511.197	3.173.079.507	951.923.852
Ertelenmiş vergi gideri	(11.964.584.446)	(3.589.375.334)	(11.917.576.693)	(3.575.273.008)
Ertelenmiş vergi gideri (Net)	(9.346.213.789)	(2.803.864.137)	(8.744.497.187)	(2.623.349.156)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen tutarlar	224.645.603	67.393.681	(229.548.870)	(68.864.661)
Ertelenmiş Vergi (Net)	(9.121.568.186)	(2.736.470.456)	(8.974.046.057)	(2.692.213.817)

	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(9.834.824.176)	(2.950.447.253)	(9.963.027.370)	(2.988.908.211)
- Maddi duran varlık olarak izlenen gayrimenkuller	(224.645.603)	(67.393.681)	(229.548.870)	(68.864.661)
- Nakit ve nakit benzerleri	(3.361.220)	(1.008.366)	(694.853)	(208.456)
- Stoklar	934.170.683	280.251.205	1.209.351.490	362.805.447
- Amortismanlar	5.685.527	1.705.658	7.637.153	2.291.146
- İzin karşılığı	674.797	202.439	825.797	247.739
- Kıdem tazminatı karşılığı	774.153	232.246	947.387	284.216
- Kiralamalar	(42.347)	(12.704)	463.210	138.963
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(9.121.568.186)	(2.736.470.456)	(8.974.046.057)	(2.692.213.817)

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Dönem Başı - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(2.692.213.817)	(4.165.004)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(180.514.981)	(20.745.981)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	136.258.342	-
Dönem Sonu - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(2.736.470.456)	(24.910.985)

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	119.659.471	100.178.464
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.693.620.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,0255	0,0213

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

20.1. Kredi riski

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2025	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)	7.361.817	245.590.234	-	149.687	284.837.962	1.730.390.825
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.361.817	245.590.234	-	149.687	284.837.962	1.730.390.825
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	3.562.058	301.854.932	-	2.030.845	1.191.345.068	1.412.750.336
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	3.562.058	301.854.932	-	2.030.845	1.191.345.068	1.412.750.336
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.097.714	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.097.714)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Mart 2025			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)
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	5.516.972.414	5.516.972.414	954.621.183	1.826.863.061	2.735.488.170	-	
Ticari borçlar	307.971.767	307.971.767	307.971.767	-	-	-	
Banka kredileri	5.208.020.693	5.208.020.693	645.669.462	1.826.863.061	2.735.488.170	-	
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	-	-	-	-	-	
Diğer borçlar	979.954	979.954	979.954	-	-	-	
							5
31 Aralık 2024			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)
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	6.019.131.955	6.016.670.383	1.154.262.049	2.109.325.738	2.753.082.596	-	
Ticari borçlar	418.090.407	418.090.407	418.090.407	-	-	-	
Banka kredileri	5.590.065.538	5.590.065.538	728.932.151	2.108.178.286	2.752.955.101	-	
Kiralama işlemlerinden borçlar	4.119.003	1.657.431	382.484	1.147.452	127.495	-	
Diğer borçlar	6.857.007	6.857.007	6.857.007	-	-	-	

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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

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.

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	2.326.013.866	2.107.556.111
Yükümlülükler	(902.942.125)	(659.057.230)
Net bilanço pozisyonu	1.423.071.741	1.448.498.881

Aşağıdaki tablolar 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 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 Mart 2025	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tenges	Toplam
Varlıklar	506.762.598	-	1.007.773.724	811.477.544	2.326.013.866
Nakit ve nakit benzerleri	9.498.524	-	66.124.036	10.745.543	86.368.103
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	497.264.074	-	932.447.925	292.527.118	1.722.239.117
Peşin ödenmiş giderler	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	-	-	9.201.763	508.204.883	517.406.646
Yükümlülükler	-	-	(18.684.218)	(884.257.907)	(902.942.125)
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	-	-
Finansal borçlanmalar	-	-	-	(833.164.245)	(833.164.245)
Diğer yükümlülükler	-	-	(18.684.218)	(51.093.662)	(69.777.880)
Net bilanço pozisyonu	506.762.598	-	989.089.506	(72.780.363)	1.423.071.741

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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)

31 Aralık 2024	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
Varlıklar	454.451.162	13.522.620	1.011.404.804	628.177.525	2.107.556.111
Nakit ve nakit benzerleri	1.602.928	198.833	64.455.941	15.513.639	81.771.341
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	452.848.234	-	943.946.937	87.877.697	1.484.672.868
Peşin ödenmiş giderler	-	13.323.787	-	-	13.323.787
Diğer varlıklar	-	-	3.001.926	524.786.189	527.788.115
Yükümlülükler	-	-	(23.592.902)	(635.464.328)	(659.057.230)
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	-	-
Finansal borçlanmalar	-	-	-	(533.689.322)	(533.689.322)
Diğer yükümlülükler	-	-	(23.592.902)	(101.775.006)	(125.367.908)
Net bilanço pozisyonu	454.451.162	13.522.620	987.811.902	(7.286.803)	1.448.498.881

Kur riskine duyarlılık

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
ABD Doları - Net Etki	-	-	1.352.261	(1.352.261)
ABD Doları - Net varlık / yükümlülük	-	-	1.352.261	(1.352.261)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Avro - Net Etki	50.676.258	(50.676.258)	45.445.115	(45.445.115)
Avro - Net varlık / yükümlülük	50.676.258	(50.676.258)	45.445.115	(45.445.115)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Bosna Hersek Markı - Net Etki	98.908.949	(98.908.949)	98.781.191	(98.781.191)
Bosna Hersek Markı - Net varlık / yükümlülük	98.908.949	(98.908.949)	98.781.191	(98.781.191)
Bosna Hersek Markı riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Kazakistan Tengesi - Net Etki	(7.278.036)	7.278.036	(728.680)	728.680
Kazakistan Tengesi - Net varlık / yükümlülük	(7.278.036)	7.278.036	(728.680)	728.680
Kazakistan Tengesi riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli		
Finansal varlıklar	206.719.881	1.116.297.561
- Bankalar mevduatı	206.719.881	1.116.297.561
Finansal yükümlülükler	1.431.710	4.910.776
- Kısa vadeli borçlanmalar	1.431.710	791.773
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	2.811.551
- Uzun vadeli borçlanmalar	-	1.307.452
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	5.206.588.983	5.589.273.765
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.769.766.063	3.092.105.227
- Uzun vadeli borçlanmalar	2.436.822.920	2.497.168.538

20.4. Sermaye yönetimi

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	215.468.383	1.110.006.383
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	66.775.049.467	66.188.161.165
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	872.350.361	908.066.943
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		1.173.660.750	1.095.241.813
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	69.036.528.961	69.301.476.304
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.374.856.448	5.056.376.216
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	4.119.003
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	332.793	6.275.383
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	60.676.431.382	60.542.775.473
Diğer kaynaklar		3.984.908.338	3.691.930.229
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	69.036.528.961	69.301.476.304
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	198.114.749	1.106.308.360
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	215.113.273	1.108.110.121
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)	1.722.239.117	1.484.672.869
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	772.923	7.704.665
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	9.817.842	2.195.743

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	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	%97	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%1	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri	III-48.1. Md. 24 / (d)	%2	%2	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%7	%8	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D

.....