

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

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



ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Şartlı Sonucun Dayanağı

Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Bölüm 18'de ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından TMS 12 Gelir Vergileri standardı gereklilikleri dışında geçici farklar üzerinden %10 oranı kullanılarak 1.042.550.395 TL tutarında ertelenmiş yükümlülüğü muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu ertelenmiş vergi yükümlülüğü TMS 12 uyarınca dağıtılmamış karlar için geçerli vergi oranı olan %30 kullanılarak hesaplanmış olsaydı ilişikteki 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolarda raporlanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü 1.785.133.308 TL daha fazla, net dönem karı ve özkaynaklar 1.785.133.308 TL daha az olacaktı.



Şartlı Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, Şartlı Sonucun Dayanağı paragrafında belirtilen husus hariç olmak üzere, ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Ağustos 2025

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.....	6-82
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	83-84

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	188.950.638	1.263.264.364
Ticari alacaklar	5	213.344.813	323.762.538
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	17.822.553	3.776.021
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	195.522.260	319.986.517
Diğer alacaklar	5	206.230	2.116.541
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	206.230	2.116.541
Stoklar	10	1.022.556.203	763.872.022
Peşin ödenmiş giderler	11	89.369.392	32.316.168
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	89.369.392	32.316.168
Diğer dönen varlıklar	11	25.730.228	26.462.240
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	25.730.228	26.462.240
Toplam dönen varlıklar		1.540.157.504	2.411.793.873
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar	5	-	36.291
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	-	36.291
Stoklar	10	5.075.040.707	4.820.732.243
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	65.830.665.730	64.579.295.418
Maddi duran varlıklar	7	440.461.282	437.417.933
Kullanım hakkı varlıkları	7	-	10.872.862
Maddi olmayan duran varlıklar	7	853.323	2.352.484
Peşin ödenmiş giderler	11	2.042.456.187	1.465.294.146
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	2.042.456.187	1.465.294.146
Diğer duran varlıklar	11	510.926.245	521.200.163
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	510.926.245	521.200.163
Toplam duran varlıklar		73.900.403.474	71.837.201.540
TOPLAM VARLIKLAR		75.440.560.978	74.248.995.413

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	6.860.160	839.332
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	6.860.160	839.332
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	2.531.810.851	3.280.819.811
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	2.531.810.851	3.277.839.378
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	-	2.980.433
Ticari borçlar	5	444.663.054	443.203.933
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	1.061.025	2.533.353
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	443.602.029	440.670.580
Diğer borçlar	5	582.577.282	7.268.889
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	527.561.207	6.652.328
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	55.016.075	616.561
Ertelenmiş gelirler	5	6.883.477	438.083
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	6.883.477	438.083
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	99.503.825	4.499
Kısa vadeli karşılıklar	8	1.200.158	1.200.158
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	1.200.158	1.200.158
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	88.528.881	62.247.200
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	88.528.881	62.247.200
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		3.762.027.688	3.796.021.905
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	3.243.776.551	2.648.552.485
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	3.243.776.551	2.647.166.498
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	-	1.385.987
Ertelenmiş gelirler	5	94.413.760	56.579.754
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	94.413.760	56.579.754
Uzun vadeli karşılıklar	8	1.635.078	1.635.078
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	1.635.078	1.635.078
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	1.042.550.395	2.853.927.603
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	1.213.130.233	628.295.394
- İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	1.213.130.233	628.295.394
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		5.595.506.017	6.188.990.314
Toplam yükümlülükler		9.357.533.705	9.985.012.219
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	12	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye düzeltmesi farkları	12	31.138.894.523	31.138.894.523
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	12	2.250.781.262	2.250.781.262
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	12	150.755.110	150.755.110
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		150.691.972	150.691.972
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		63.138	63.138
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(94.402.736)	(139.157.117)
- Yabancı para çevrim farkları		(94.402.736)	(139.157.117)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		25.634.990.267	22.402.145.819
Geçmiş yıllar karları veya zararları		199.708.719	199.708.719
Net dönem karı		2.108.680.128	3.567.234.878
Toplam özkaynaklar		66.083.027.273	64.263.983.194
TOPLAM KAYNAKLAR		75.440.560.978	74.248.995.413

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipno t	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	13	1.133.122.047	800.421.887	562.951.897	476.599.669
Satışların maliyeti	13	(130.311.866)	(30.251.109)	(4.923.380)	(23.264.010)
Brüt kar		1.002.810.181	770.170.778	558.028.517	453.335.659
Genel yönetim giderleri	14	(130.192.803)	(136.636.844)	(68.092.162)	(61.720.235)
Pazarlama giderleri	14	(7.492.917)	(360.353)	(658.133)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	21.802.671	44.031.517	13.371.713	5.153.730
Esas faaliyetlerden diğer giderler	15	(38.259.457)	(37.670.944)	(15.868.854)	(23.900.939)
Esas faaliyet karı		848.667.675	639.534.154	486.781.081	372.868.215
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		848.667.675	639.534.154	486.781.081	372.868.215
Finansman gelirleri	16	232.619.777	210.630.685	93.601.191	53.094.255
Finansman giderleri	16	(1.089.770.169)	(1.431.886.243)	(540.348.991)	(793.809.683)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	17	814.241.080	1.037.868.557	278.916.121	694.851.129
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		805.758.363	456.147.153	318.949.402	327.003.916
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)	18	1.302.921.765	(20.462.681)	1.662.883.644	2.484.650
- Dönem vergi gideri (-)		(99.816.840)	-	(50.850.496)	-
- Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)		1.402.738.605	(20.462.681)	1.713.734.140	2.484.650
Dönem karı		2.108.680.128	435.684.472	1.981.833.046	329.488.566
Pay başına kazanç	19	0,4493	0,0928	0,4222	0,0702
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	66.209	-	66.209
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-	66.209	-	66.209
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		44.754.381	(173.366.846)	67.889.751	(83.385.045)
- Yabancı para çevrim farkları		44.754.381	(173.366.846)	67.889.751	(83.385.045)
Diğer kapsamlı gelir		44.754.381	(173.300.637)	67.889.751	(83.318.836)
Toplam kapsamlı gelir		2.153.434.509	262.383.835	2.049.722.797	246.169.730

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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		Özkaynaklar
					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	
1 Ocak 2024		4.693.620.000	31.138.894.523	8.037.048.522	124.998.706	(2.474.209)	140.511.289	22.372.440.334	(20.783.510.406)	6.987.786.616	52.709.315.375
Transferler		-	-	-	-	-	-	21.806.153.315	(14.818.366.699)	(6.987.786.616)	-
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/azalış (*)		-	-	(5.786.267.260)	-	-	-	(30.360.724.817)	36.146.992.077	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	66.209	(173.366.846)	-	-	435.684.472	262.383.835
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	435.684.472	435.684.472
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	66.209	(173.366.846)	-	-	-	(173.300.637)
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	(265.183.477)	-	(265.183.477)
30 Haziran 2024	12	4.693.620.000	31.138.894.523	2.250.781.262	124.998.706	(2.408.000)	(32.855.557)	13.817.868.832	279.931.495	435.684.472	52.706.515.733
1 Ocak 2025		4.693.620.000	31.138.894.523	2.250.781.262	150.691.972	63.138	(139.157.117)	22.402.145.819	199.708.719	3.567.234.878	64.263.983.194
Transferler		-	-	-	-	-	-	3.232.844.448	334.390.430	(3.567.234.878)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	44.754.381	-	-	2.108.680.128	2.153.434.509
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	2.108.680.128	2.108.680.128
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	44.754.381	-	-	-	44.754.381
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	(334.390.430)	-	(334.390.430)
30 Haziran 2025	12	4.693.620.000	31.138.894.523	2.250.781.262	150.691.972	63.138	(94.402.736)	25.634.990.267	199.708.719	2.108.680.128	66.083.027.273

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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		983.353.116	1.962.839.944
Dönem karı		2.108.680.128	435.684.472
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(891.081.930)	1.143.539.820
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		25.532	5.425.938
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(758.467)	1.512.337
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		405.184	1.841.420
-Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(1.163.651)	(329.083)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	884.221.222	1.274.103.933
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(97.243.232)	(165.784.292)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	981.464.454	1.439.888.225
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(161.951.996)	(115.255.429)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	18	(1.302.921.765)	20.462.681
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(309.696.456)	(42.709.640)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(332.224.903)	206.313.301
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		65.312.308	712.662.636
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(14.586.165)	(33.630)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		79.898.473	712.696.266
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.638.940	(3.500.272)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.638.940	(3.500.272)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.311.091.267)	(347.535.910)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(638.833.585)	(729.040.249)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		64.797.620	(124.115.831)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(1.110.285)	1.497.584
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		65.907.905	(125.613.415)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		576.347.194	272.614.175
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		521.859.567	214.905.069
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		54.487.627	57.709.106
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		52.427.848	82.093.549
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		857.176.039	343.135.203
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		147.373.727	164.915.721
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		709.802.312	178.219.482
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		885.373.295	1.785.537.593
Alınan faiz		97.979.821	177.302.351
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.086.681.702)	(2.465.794.821)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		4.932.940	1.614.589
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(735.617)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		126.299.530	41.926.153
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.217.914.172)	(2.508.599.946)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(832.170.285)	(560.963.073)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	1.190.727.866	1.617.610.303
- Kredilerden nakit girişleri		1.153.844.517	1.603.805.486
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		36.883.349	13.804.817
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(707.127.649)	(490.300.623)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(676.385.077)	(476.655.142)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(30.742.572)	(13.645.481)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	-	(3.123.984)
Ödenen temettüleri		(334.390.430)	(265.183.477)
Ödenen faiz		(981.380.072)	(1.419.965.292)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(935.498.871)	(1.063.917.950)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		46.950.707	46.586.174
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(888.548.164)	(1.017.331.776)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.262.527.775	2.339.408.420
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ		(185.028.973)	(632.990.895)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	188.950.638	689.085.749

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 itibari 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 ayni (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde ayni ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde ayni sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket'in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL ayni ve 1.032.988.769 TL nakdi olmak üzere toplam 3.520.215.000 TL olmuştur. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan, halka arz kapsamında gerçekleştirilen 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket'in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in merkez adresi "Finanskent Mah., Finans Cad., B Blok No: 44/B İç Kapı No:12 Ümraniye/İstanbul"dur. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un çalışan sayısı 42 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 başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket halka arz işlemini tamamlamış olup, payları 6 Mayıs 2021 tarihinde ZRGYO koduyla Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Bağlı ortaklık

Şirket, 30 Haziran 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 gayrimenkulü kiraya vermek, işletmek, emlak acenteliği yapmak, kayıtlı faaliyet çerçevesinde dış ticaret hizmeti vermek, mal ve hizmet transferlerinde arabuluculuk yapmaktır. Ziraat GYO d.o.o Sarajevo 16 Haziran 2020 tarihinde Saraybosna'da kurulmuş ve faaliyetlerine başlamıştır.

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

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

2.1.2. Uygunluk beyanı

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 12 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Bağlı ortaklık

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

	Şirket ve bağlı ortaklıklar tarafından sahip olunan doğrudan payı %		Etkin ortaklık payı %	
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 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:

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması
Bosna Hersek Markı	22,9994	20,4617	18,7496	17,7163
Kazakistan Tengesi	0,0744	0,0713	0,0673	0,0681

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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

İlişkikteki 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması amacıyla genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.1.7. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksine ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olması sebebiyle, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Bu çerçevede 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 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
30 Haziran 2025	3.132,17	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1667
30 Haziran 2024	2.319,29	1,3505

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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 endekslenmişlerdir.

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

Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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. 30 Haziran 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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

- **TFRS 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;

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni 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.
- **TFRS'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 düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 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, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 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.
- **TFRS 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. TFRS 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 ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- TFRS 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 TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve,
- TFRS 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Dipnot 6).

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir 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 aktifte 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 temettüler

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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 bağımlı 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 Kazakhstan 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 itibarı 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 finansal tablolarda 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.

Bununla birlikte Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunundaki değişiklikler sonrası 7 Mayıs 2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan kar dağıtım politikası değişikliğine istinaden 2024 yılı sonunda %30 kurumlar vergisi oranını kullanarak hesaplayıp kayıtlarına yansıtmış olduğu ertelenmiş vergi yükümlülüğünü; SPK tarafından GYO sektöründe uygulamada yeknesaklığın sağlanması amacıyla Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği'ne gönderilen 4 Mart 2025 tarih ve 68690 sayılı yazıda belirtildiği şekilde, kar dağıtım politikasının kar dağıtımı konusunda değişen istisna hükmüne uygun şekilde revize edilmesi halinde cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamaları için %10 oranının kullanılabilmesi yönündeki görüşünü de dikkate alarak, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla dağıtılacak karlar için geçerli olan %10 oranını kullanarak hesaplamıştır.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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)

2.4.17. 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.

2.4.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Haziran 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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)

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.

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

2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Gerçeğe uygun değer, kullanılan 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	46.800.000	1.174.113.312
- Vadesiz mevduat	36.874.145	2.426.890
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	3.426.837	1.592.516
<i>ZiraatBank BH d.d.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	70.017.862	68.327.631
<i>Kazakhstan Ziraat International Bank'taki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	1.552.277	9.237.135
- Vadesiz mevduat	19.679.517	7.208.365
Diğer hazır değerler		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- POS Hesapları	-	358.515
Toplam	178.350.638	1.263.264.364
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	13.664.639	1.656.553
ZiraatBank BH d.d.	4.153.014	-
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	-	2.119.468
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	4.900	-
Toplam	17.822.553	3.776.021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ziraat Teknoloji A.Ş.	709.500	2.308.574
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	351.525	224.779
Toplam	1.061.025	2.533.353
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	527.561.207	6.652.328
Toplam	527.561.207	6.652.328
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	4.532.536.233	5.360.098.655
Kazakhstan Ziraat International Bank	1.249.911.329	565.746.553
Toplam	5.782.447.562	5.925.845.208

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 – 30 Haziran 2025 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2024 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Haziran 2025		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	626.666.016	97.221.257	723.887.273
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	137.404.367	-	137.404.367
ZiraatBank BH d.d.	28.040.940	-	28.040.940
Ziraat Teknoloji A.Ş.	62.434.262	-	62.434.262
Ziraat Dinamik Banka A.Ş.	23.624.495	-	23.624.495
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	21.562.364	-	21.562.364
Ziraat Bank International AG	19.126.465	-	19.126.465
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	12.019.936	-	12.019.936
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	11.515.237	-	11.515.237
Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO)	6.960.197	-	6.960.197
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	5.958.055	-	5.958.055
Kazakhstan Ziraat International Bank	-	21.975	21.975
Toplam	955.312.334	97.243.232	1.052.555.566

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %84'ünü oluşturmaktadır.

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Haziran 2024		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	566.657.013	165.679.904	732.336.917
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	50.374.936	-	50.374.936
ZiraatBank BH d.d.	31.593.488	-	31.593.488
Ziraat Bank International AG	21.905.154	-	21.905.154
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10.734.117	-	10.734.117
Ziraat Teknoloji A.Ş.	10.664.368	-	10.664.368
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	4.286.859	-	4.286.859
Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO)	3.966.232	-	3.966.232
Kazakhstan Ziraat International Bank	-	104.387	104.387
Toplam	700.182.167	165.784.291	865.966.458

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %87'sini oluşturmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 (Devamı)

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2025 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2024 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak – 30 Haziran 2025				
İlişkili taraf	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	981.779.569	23.328.319	-	1.005.107.888
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	4.380.633	4.380.633
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	1.204.546	1.204.546
Toplam	981.779.569	23.328.319	5.585.179	1.010.693.067

1 Ocak – 30 Haziran 2024				
İlişkili taraf	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.419.965.292	24.766.954	21.585	1.444.753.831
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	4.733.361	4.733.361
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	1.239.502	1.239.502
Toplam	1.419.965.292	24.766.954	5.994.448	1.450.726.694

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 12.581.625 TL'dir (30 Haziran 2024: 12.205.452 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	-	-
Bankalar	178.350.638	1.262.905.849
- Vadesiz mevduatlar	129.998.361	79.555.402
- Vadeli mevduatlar	48.352.277	1.183.350.447
Alınan çekler	10.600.000	-
Diğer hazır değerler	-	358.515

Nakit ve nakit benzerleri	188.950.638	1.263.264.364
----------------------------------	--------------------	----------------------

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	(736.589)
--	---	-----------

Nakit akım tablosuna baz tutarlar	188.950.638	1.262.527.775
--	--------------------	----------------------

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 30 Haziran 2025
TL	1 Temmuz 2025	46,00	46.800.000
KZT	6 Ağustos 2025	1,00	1.552.277
Toplam			48.352.277

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2024
TL	2 Ocak 2025	45,00	588.654.981
TL	31 Ocak 2025	47,00	584.106.241
TL	2 Ocak 2025	40,00	1.352.089
KZT	6 Ocak 2025	1,00	9.237.136
Toplam			1.183.350.447

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

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

Ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	195.522.260	319.986.517
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	17.822.553	3.776.021
Toplam	213.344.813	323.762.538

(*) Cari dönemde şüpheli ticari alacağı ve karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 1.163.651 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	1.163.651	-	(1.163.651)	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.163.651)	-	1.163.651	-
Net değer	-	-	-	-

Ticari borçlar

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

Ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar (*)	443.602.029	440.670.580
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	1.061.025	2.533.353
Toplam	444.663.054	443.203.933

(*) 30 Haziran 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

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

Diğer alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	206.230	2.152.832
Toplam	206.230	2.152.832

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

Diğer borçlar

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

Diğer borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	527.561.207	6.652.328
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	55.016.075	616.561
Toplam	582.577.282	7.268.889

Ertelenmiş gelirler

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

Ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	101.297.237	57.017.837
Toplam	101.297.237	57.017.837

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	62.309.414.657	61.605.342.552
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.521.251.073	2.973.952.866
Toplam	65.830.665.730	64.579.295.418

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Dönem başı - 1 Ocak	61.605.342.552	55.928.190.110
Cari dönemdeki girişler	542.120.109	1.743.627.028
Cari dönemdeki çıkışlar	-	(638.501)
Transferler	-	(946.903.243)
Yabancı para çevrim farkı	161.951.996	115.255.429
Dönem sonu	62.309.414.657	56.839.530.823

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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-30 Haziran 2025	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Yabancı para çevrim farkı
İFM Ziraat Kuleleri	-	220.253.388	-	-	-
Cağaloğlu Binası	-	15.442.652	-	-	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	110.557.440
Sarajevo Binası (Bosna-Hersek)	-	-	-	-	51.394.556
Balmumcu/Beşiktaş Binası	295.175.000	5.903.500	-	-	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.345.569	-	-	-
Toplam	295.175.000	246.945.109	-	-	161.951.996

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-30 Haziran 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Yabancı para çevrim farkı
İFM Ziraat Kuleleri	-	741.979.458	-	-	-
Antakya Arsaları	219.599.012	10.604.523	-	(230.203.536)	-
Adıyaman Arsası	356.343.602	4.792.528	-	(361.136.130)	-
Kahramanmaraş Arsası	257.463.121	11.280.124	-	(268.743.245)	-
İskenderun/Hatay Arsası	-	-	-	(429.806.267)	-
Şehremini Binası	-	-	-	(110.142.593)	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	38.637.961
Sarajevo Binası (Bosna-Hersek)	-	-	-	-	76.617.468
Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası	-	-	-	(103.842.475)	-
Seyhan/Adana Arsası	-	-	-	(58.958.334)	-
Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-1)	-	-	(638.501)	-	-
Mola İstanbul	-	130.546.721	-	615.929.337	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	11.017.939	-	-	-
Toplam	833.405.735	910.221.293	(638.501)	(946.903.243)	115.255.429

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Dönem başı - 1 Ocak	2.973.952.866	7.198.580.813
Cari dönemdeki girişler	673.597.737	601.548.519
Cari dönemdeki çıkışlar	(126.299.530)	(41.287.652)
Transferler	-	524.699.224
Dönem sonu	3.521.251.073	8.283.540.904

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 - 30 Haziran 2025	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler
Göztepe Projesi	-	140.210.338	-	-
Gaziosmanpaşa Projesi	-	-	(126.299.530)	-
Karaköy/İstanbul Projesi	-	57.906.946	-	-
Kadıköy Osmanağa Binası	-	36.785.872	-	-
Bayrampaşa Projesi	-	30.144.627	-	-
Kordon/Konak Projesi	-	18.843.426	-	-
Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)	-	373.295.828	-	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	16.410.700	-	-
Toplam	-	673.597.737	(126.299.530)	-

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller-30 Haziran 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler
İskenderun/Hatay Projesi	-	102.553.144	-	429.806.267
Şehremini Projesi	-	5.165.183	-	110.142.593
Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi	-	24.124.661	-	103.842.475
Seyhan/Adana Projesi	-	1.760.007	-	58.958.335
Altunizade Projesi	-	9.975.758	-	(422.204.020)
Antakya Projesi	-	-	-	230.203.536
Adıyaman Projesi	-	-	-	361.136.130
Kahramanmaraş Projesi	-	-	-	268.743.245
Mola İstanbul	-	-	(41.287.652)	(615.929.337)
Almaty Klochkov Projesi (Kazakistan)	55.653.098	-	-	-
Diğer yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	402.316.668	-	-
Toplam	55.653.098	545.895.421	(41.287.652)	524.699.224

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. Kurulusta 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 olmasına 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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:

	30 Haziran 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	65.830.665.730	-	13.420.287.783	52.410.377.947
	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	64.579.295.418	-	12.821.070.446	51.758.224.972

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.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 6.257.736.990 TL'dir (31 Aralık 2024: 9.168.748.219 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ziraat Kuleleri

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

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

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

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

Ana yüklenici kapsamında Kule-1 inşaat uygulamalarının tamamlanmış ve geçici kabul sürecine geçilmiş olması sebebiyle, Şirket söz konusu gayrimenkulü yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden, faal olan gayrimenkullere transfer etmiştir. Şirket, 4 Nisan 2023 tarihinde Kule-1'in Ziraat Bankası'na kiralanması ile ilgili olarak sözleşme imzalamış olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 829.331.050 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 533.242.522 TL). Ayrıca, Şirket İFM Kule-2'nin 20. katını genel müdürlük hizmet binası olarak kullanmakta olup, söz konusu bölümün net defter değeri olan 367.479.690 TL, maddi duran varlıklar altında izlenmektedir.

Kule-2'nin imalatları da tamamlanmış olup, Ziraat Finans Grubu bünyesinde yer alan ortaklıklar taşınmıştır.

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

Levent Arsası

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Levent Arsası (Devamı)

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

Maslak Binaları

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

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

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

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 5.872.198 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 30.373.975 TL).

Beyoğlu Binası

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

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

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

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 15.450.400 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 16.125.205 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Mola İstanbul

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

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

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

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

Şirket'e ait bağımsız bölümler 10 yıl süreyle Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından kiralanmış olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket 24.095.022 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 20.809.095 TL).

Kocaeli / Kartepe Natamam Otel Binası

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

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

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

Frankfurt Ofis Binası (Almanya)

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Frankfurt Ofis Binası (Almanya) (Devamı)

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank A.G.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 19.126.465 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 21.905.154 TL).

Bahçekapı Binası

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

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

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

Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 1.997.860 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 3.944.769 TL).

Taksim/İstanbul Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Gözetir Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 3.015.333 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 2.658.734 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Şanlıurfa Otel Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü DB Otelcilik ve Turistik İşletmeler A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 8.509.110 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 6.289.005 TL). Otelin 1. Etap ve 2. Etap tadilat ve onarım işleri tamamlanmıştır.

Beyazıt Binası

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

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

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

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Demsa Holding A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 10.345.398 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 9.994.414 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Cağaloğlu Tarihi Bina

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

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Reha Turizm Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 4.969.250 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 4.431.134 TL).

Kadıköy Rıhtım Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 7.608.699 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 7.257.507 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bahçekapı Postane Cad. Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 5.386.747 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 6.874.138 TL).

Taşınmaz üzerinde proje çalışmaları devam etmektedir.

Ankara Okul Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Arı İnovasyon Bilim ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 7.344.090 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 6.146.379 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Efes/İzmir Binası

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

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası A.Ş.'ye ve otel işletmesine kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 6.275.397 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 5.383.819 TL).

Antalya Binası

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

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

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

Şirket bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası ve Asya Uzman Akademi İSG Tic. Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 2.860.078 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 2.442.674 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Galatasaray Binası

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

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 2.714.916 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 2.479.889 TL).

Taşınmaz üzerindeki yapının güçlendirmeli tadilatına yönelik proje çalışmaları devam etmektedir.

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Aksaray Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen değeri KDV hariç 244.985.000 TL olup, bağımsız değerleme firmasının takdir ettiği taşınmazın metrekare emsal değeri 113.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankasına kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 3.100.918 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 3.236.352 TL).

Taşınmaz üzerinde Ofis ve Dükkan Projesi geliştirilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Beşiktaş Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Gaia Konaklama ve Restorasyon Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 4.014.078 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 3.255.843 TL).

Çınarlı/İzmir Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 2.102.740 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 1.758.109 TL).

Cağaloğlu Binası

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Cağaloğlu Binası (Devamı)

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Reha Turizm'e kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 4.726.328 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 3.534.234 TL).

Taşınmaz üzerindeki yapının güçlendirme ve tadilat işi kapsamında inşaat süreci devam etmektedir.

Yenişehir Binası

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

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

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

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 3.472.934 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 2.850.755 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Kızılay Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Profen Akademi'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 3.579.395 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 3.074.455 TL).

Bornova Binası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 20 Aralık 2024 tarihli rapora göre Bornova Binası'nın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 160.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 244.650 TL, yapı metrekare maliyeti 17.400 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 1.701.244 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 1.422.416 TL).

Bodrum/Muğla Projesi

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bodrum/Muğla Projesi (Devamı)

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

Şirket, bu gayrimenkulün konut bölümlerini gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 191.083 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 195.185 TL).

Yenişehir İhlamur Sokak Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası ve Ergüncel Eğitim Hizmetleri ve Yayıncılık Ltd. Şti.'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 1.705.303 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 1.426.269 TL).

Tünel Binası

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Tünel Binası (Devamı)

Şirket, bu gayrimenkulünü gerçek kişilere kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 652.990 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 561.688 TL).

Cebeci Binası

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

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

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

Bodrum, zemin ve 1. kat Ziraat Bankası şube hizmet alanı olarak kullanılmaktadır. Şirket, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 740.021 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 618.735 TL).

Çankaya / Ankara Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti'ye kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 741.753 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 661.461 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Karamürsel Binası

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

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

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

Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 378.961 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 316.851 TL).

Balmumcu Binası

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1463 ada 146 parselde kayıtlı, "Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 1.700,51 metrekaredir. Mevcut durumda Ziraat Bankası misafirhanesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkul, Ziraat Bankası'ndan 30 Haziran 2025 tarihinde 295.175.000 TL bedelle satın alınmıştır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Karaköy/İstanbul Projesi

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Karaköy/İstanbul Projesi (Devamı)

Anahtar Teslim Birim Fiyatlı Taşıyıcı Sistem Yenilenmesi-Restorasyon İş ve Ek Hizmet Binası Tadilat-Onarım İş Sözleşmesi imzalanmış olup, iş devam etmektedir.

Göztepe Projesi

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

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

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

Taşınmaz üzerinde konaklama tesisi geliştirilmesine yönelik inşaat işi tamamlanmış olup, geçici kabul aşamasındadır.

Kadıköy/Osmanağa Projesi

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

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

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

Arsa üzerinde bulunan eski bina riskli yapı olarak tespit edilmiş ve tapuya şerh edilmiştir. Eski bina yıkılmış olup işyeri ve otel nitelikli yeni bina yapılmasına yönelik proje çalışmaları tamamlanmış olup, inşai faaliyetleri devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Mecidiyeköy Projesi

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

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

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

Mevcut parselin 21,2 m² yola terk ve 6,9 m² yoldan ihdası bulunmakta olup, Kentist Harita Mühendisliği ve Mim. Dan. Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması tarafından yürütülen süreçte belediyeden inşaat istikamet belgesi alınmıştır. Terk ve ihdas işlemleri devam etmektedir.

Gayrimenkul üzerinde ofis ve işyeri projesi geliştirilmektedir.

Şirket, gayrimenkulünden cari dönemde Ziraat Bankası'ndan kira geliri elde etmiş olup, Ziraat Portföy Yönetimi ve Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO) ile de 2024 yılında İFM Ziraat Kulelerine taşınmadan önce kira sözleşmesi bulunmaktaydı. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 2.295.138 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 4.424.747 TL).

Bayrampaşa/İstanbul Projesi

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Bayrampaşa/İstanbul Projesi (Devamı)

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Bayrampaşa Ofis ve İş Yeri Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Kordon/Konak Projesi

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

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

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

Anahtar Teslim Götürü Bedelli İşyeri ve Ofis Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler tamamlanmıştır. Projenin geçici kabulü yapılmıştır. İskan aşamasındadır.

Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi (Devamı)

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

Sivas/Sanayi Çarşısı Projesi

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

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

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

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

Anahtar Teslim Götürü Bedel Konut ve İş Yeri Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şehremini Projesi

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Şehremini Projesi (Devamı)

Şirket, gayrimenkulü Ziraat Bankası'na kiraya vermiş olup, önceki yıl 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 116.563 TL kira geliri elde etmiştir.

Taşınmaz üzerinde dükkân ve ofis projesi geliştirilmektedir.

Mevcut binanın yıkım işlemi devam etmektedir.

Karacabey/Bursa Projesi

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

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

Taşınmazın üzerinde yer alan yapı riskli yapı tespiti ile beraber yıktırılmış olup taşınmaz cins tashihi tamamlanmıştır. Gayrimenkul üzerinde dükkân ve konut fonksiyonları bulunan proje çalışmaları tamamlanmıştır. Anahtar Teslim Götürü Bedelli Karacabey Konut ve İşyeri Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Mevcut durumda ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları tamamlanmış olup, geçici kabulü yapılmıştır. İskan aşamasındadır.

Seyhan/Adana Projesi

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

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

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

Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi kapsamında proje sözleşmesi imzalanmıştır. Proje çalışmaları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Emirdağ/Afyon Projesi

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

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

Taşınmazın üzerinde bulunan yapı, riskli yapı olarak tespit edilmiş olup yıktırılmıştır. Anahtar Teslim Götürü Bedelli Dükkan ve Konut Yapım İşİ İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Saraybosna (Sarajevo) Binası

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

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

Yerel otoriteler tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Adnan Mehmedagić tarafından hazırlanan 26 Aralık 2024 tarihli raporda Saraybosna Binası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 45.742.000 KM (1.052.041.757 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu gayrimenkulünü Ziraat Bank BH d.d., Endava d.o.o. Sarajevo, B&R Industrial Automation d.o.o. ve HiQ Development d.o.o. Sarajevo'ya kiraya vermiş olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 28.040.940 TL kira geliri elde etmiştir (30 Haziran 2024: 31.593.488 TL).

Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında özet bilgiler (Devamı)

Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan) (Devamı)

Yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan PKF Gayrimenkul Değerleme firması tarafından hazırlanan 12 Aralık 2024 tarihli raporda yatırım amaçlı gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 1.186.202.000 KZT (93.156.266 TL) olup, yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmaz üzerinde toplam 42.589 m² inşaat alanına sahip, 3 bodrum ve 12 normal kattan oluşan banka şubesi ve iş merkezi/plaza projesi geliştirmesine ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır. İnşaat süreci devam etmektedir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

Grup, kiraya veren sıfatıyla ilişkili taraflar; Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Ziraat Teknoloji A.Ş., Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş., Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO), Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay), Ziraat Dinamik Banka A.Ş., Ziraat Finansal Kiralama A.Ş., Ziraat Bank International A.G. ve ZiraatBank BH d.d. ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	2.177.402.047	1.812.941.392
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	4.416.176.816	4.549.306.186
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	189.970.639	205.324.480
Toplam	6.783.549.502	6.567.572.058

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hizmet binaları	435.255.658	428.752.998
Demirbaşlar	12.436.174	15.607.527
Birikmiş amortismanlar (-)	7.230.550	6.942.592
Toplam	440.461.282	437.417.933

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

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Binalar (*)	428.752.998	6.502.660	-	435.255.658
Demirbaşlar	15.607.527	-	(3.171.353)	12.436.174
Birikmiş amortisman (-)	6.942.592	488.627	(200.669)	7.230.550
Net defter değeri	437.417.933	6.014.033	(2.970.684)	440.461.282

(*) 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:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Maliyet	-	39.996.207
Binalar	-	39.996.207
İtfa Payı (-)	-	29.123.345
Binalar	-	29.123.345
Net Defter Değeri	-	10.872.862

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Haklar	4.716.569	6.478.156
Birikmiş amortismanlar (-)	3.863.246	4.125.672
Toplam	853.323	2.352.484

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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	6.478.156	-	(1.761.587)	4.716.569
Birikmiş amortisman (-)	4.125.672	546.057	(808.483)	3.863.246
Net defter değeri	2.352.484	(546.057)	(953.104)	853.323

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	1.635.078	1.635.078
Kullanılmamış izin karşılığı	1.200.158	1.200.158
Toplam	2.835.236	2.835.236

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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*)	2.565.217.592	2.471.447.036
Toplam	2.565.217.592	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)

30 Haziran 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)	30 Haziran 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 (**)	1.106.233.066	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	1.107.005.989	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 kullanması durumunda, söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük tutarlarını içermektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri (Kredi kartları)	6.860.160	839.332
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	6.860.160	839.332
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	2.531.810.851	3.277.839.378
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	2.980.433
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.531.810.851	3.280.819.811
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	3.243.776.551	2.647.166.498
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	1.385.987
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	3.243.776.551	2.648.552.485
Toplam finansal borçlanmalar	5.782.447.562	5.930.211.628

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 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	30 Haziran 2025
Banka kredileri	5.925.845.208	1.190.727.866	(707.127.649)	(846.865.538)	219.867.675	5.782.447.562
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	5.925.845.208	1.190.727.866	(707.127.649)	(846.865.538)	219.867.675	5.782.447.562
	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2024	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	30 Haziran 2024
Banka kredileri	5.888.496.071	2.577.650.119	(1.092.949.956)	(1.981.765.577)	534.414.551	5.925.845.208
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	5.888.496.071	2.577.650.119	(1.092.949.956)	(1.981.765.577)	534.414.551	5.925.845.208

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	4.366.420	6.316.266
Dönem içi girişler	-	3.700.906
Dönem içi ödemeler	-	(5.207.817)
Faiz giderleri (*)	(3.742.413)	2.508.882
Parasal kayıp/kazanç	(624.007)	(1.155.253)
Dönem sonu bakiyesi	-	6.162.984

(*) 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

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

Stoklar (Kısa vadeli) (*)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Malatya/Battalgazi Projesi	610.597.184	383.443.039
Göktürk/Eyüpsultan Projesi	348.023.680	316.493.645
Altunizade/İstanbul	57.163.553	57.163.552
Kahramanmaraş	6.771.786	6.771.786
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	-
Toplam kısa vadeli stoklar	1.022.556.203	763.872.022
Stoklar (Uzun vadeli)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bayraklı/İzmir Projesi	2.853.277.254	2.859.151.788
Sultanbeyli/Battalgazi Projesi	615.890.094	509.865.076
Sultanbeyli/Mimar Sinan Projesi	217.663.681	215.846.771
İskenderun/Hatay Projesi	459.646.897	459.403.601
Adıyaman Projesi	357.341.937	309.185.916
Kahramanmaraş Projesi	252.470.873	233.347.861
Antakya/Saraycık Projesi	155.051.918	120.174.148
Antakya/Günyazı Projesi	163.698.053	113.757.082
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	-
Toplam uzun vadeli stoklar	5.075.040.707	4.820.732.243
Toplam stoklar	6.097.596.910	5.584.604.265

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler

Bayraklı/İzmir Projesi

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada, 1 parsel, 40021 ada, 1 parsel, 40022 ada, 3 parselde kayıtlı, "Arsa" niteliğinde olan gayrimenkullerin yüzölçümleri sırasıyla 5.000, 8.776,46, 42.069,51 metrekaredir.

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

Gayrimenkullerin Şirket hissesine düşen paylarının yarısı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'na 29 Mayıs 2023 tarihinde devredilmiştir. Güncel durumda Şirket mülkiyetindeki toplam arsa alanı 21.958,74 metrekaredir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen Şirket'e düşen hisselerin toplam değeri KDV hariç 2.567.431.796 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Sultanbeyli/Battalgazi Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 437.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare emsal değeri 30.700 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İnşaat yapım sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Sultanbeyli/Mimarsinan Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 26 Aralık 2024 tarihli rapora göre İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 185.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 35.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

12 Aralık 2023 tarihinde konu taşınmaz üzerinde tevhid işlemi gerçekleştirilmiş olup, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 numaralı parseller 28 numaralı parsel olarak değiştirilmiştir. Proje çalışmaları devam etmektedir.

Hatay/İskenderun Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 393.750.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 37.500 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Proje çalışmaları devam etmektedir.

Adıyaman Projesi

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Adıyaman Projesi (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 265.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresine emsal değeri 13.500 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Proje yapım sözleşmesi imzalanmış olup, proje çalışmaları devam etmektedir.

Anahtar Teslim Götürü Bedel Konut Yapım İşi İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Kahramanmaraş Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 200.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresine emsal değeri 15.805 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İnşaat yapım sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Hatay Antakya Projesi

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Hatay Antakya Projesi (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Hatay İli, Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 97.500.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 19.793 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 23 Aralık 2024 tarihli rapora göre Hatay İli, Antakya İlçesi, Saraycık Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 103.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 21.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İnşaat yapım sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Malatya/Battalgazi Projesi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 25 Aralık 2024 tarihli rapora göre Malatya İli, Battalgazi İlçesi, Çamurlu Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 328.645.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 15.300 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İnşaat yapım sözleşmesi imzalanmış olup, inşai faaliyetler devam etmektedir.

Göktürk/Eyüpsultan Projesi

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (Devamı)

Proje halindeki Stoklar hakkında özet bilgiler (Devamı)

Göktürk/Eyüpsultan Projesi (Devamı)

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Açık Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2024 tarihli rapora göre İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde bulunan gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri KDV hariç 271.263.377,71 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi emsal değeri 68.000 TL'dir. Gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Villa ve konut niteliğindeki bölümlerden oluşan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	73.635.359	14.310.480
- İFM Ziraat Kuleleri	-	14.124.110
- Adıyaman Projesi	71.110.983	-
- Diğer	2.524.376	186.370
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	15.734.033	18.005.688
Toplam	89.369.392	32.316.168

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	1.129.834.150	915.779.499
- Sultanbeyli Battalgazi Projesi	229.426.528	239.394.580
- Malatya Projesi	44.807.991	66.779.203
- İFM Ziraat Kuleleri	6.504.371	17.782.240
- Göztepe Projesi	1.296.784	17.317.307
- Bayraklı/İzmir Projesi	46.967.527	-
- Antakya Projeleri	88.489.768	-
- Kahramanmaraş Projesi	71.482.326	-
- Almaty Klochkov Projesi (Kazakistan)	615.443.126	550.260.676
- Sivas/Sanayi Çarşısı Projesi	18.245.489	-
- Diğer	7.170.240	24.245.493
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	912.622.037	549.514.647
Toplam	2.042.456.187	1.465.294.146

(*) 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli KDV alacakları	43.046	2.563.467
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	23.687.919	21.481.239
Verilen depozito ve teminatlar	1.999.263	2.417.534
Toplam	25.730.228	26.462.240

Diğer duran varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli KDV alacakları	510.926.245	521.200.163
Toplam	510.926.245	521.200.163

Diğer yükümlülükler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	34.277.729	25.932.073
Alınan depozito ve teminatlar	52.524.068	34.779.851
Diğer yükümlülükler (*)	1.214.857.317	629.830.670
Toplam	1.301.659.114	690.542.594

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

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1. Ödenmiş sermaye

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

	(%)	30 Haziran 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	

30 Haziran 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

12.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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:

30 Haziran 2025	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
Özkaynaklar			
Sermaye düzeltmesi farkları	43.736.605.480	31.138.894.523	(12.597.710.957)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	4.319.201.782	2.250.781.262	(2.068.420.520)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	25.728.909.096	25.634.990.267	(93.918.829)

31 Aralık 2024	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
Özkaynaklar			
Sermaye düzeltmesi farkları	43.736.605.480	31.138.894.523	(12.597.710.957)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	4.319.201.782	2.250.781.262	(2.068.420.520)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19.124.271.048	22.402.145.819	3.277.874.771

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

12.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Haziran 2025 itibarıyla, Grup'un sermaye düzeltme farkları 31.138.894.523 TL'dir (31 Aralık 2024: 31.138.894.523 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, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 2.250.781.262 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 2.250.781.262 TL).

12.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	150.691.972	150.691.972
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	63.138	63.138
Toplam	150.755.110	150.755.110

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

12.4. Kar dağıtımı

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

12.4. Kar dağıtımı (Devamı)

Şirket, Esas Sözleşmesi ve kâr dağıtım politikası gereği, 7 Mayıs 2025 tarihinde yapılan 2024 Yılı Olağan Genel Kurulu'nda alınan karara istinaden, (enflasyon muhasebesi kapsamında endeksleme yapılmamış orijinal tutarları göstermek üzere) yasal kayıtlara göre hesaplanan 999.307.102 TL tutarındaki Net Dönem Karının %5'i olan 49.965.355 TL tutarında yasal yedek akçe ayırmıştır. Kalan 949.341.747 TL tutarındaki Net Dağıtılabilir Dönem Kârına, yıl içerisinde yapılan 6.000.000 TL tutarındaki bağışın eklenmesi suretiyle bulunan 955.341.747 TL tutarındaki Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârından; Şirketin ödenmiş sermayesinin %5'ine tekabül eden 234.681.000 TL tutarında Ortaklara Birinci Kâr Payı, bakiye tutardan 51.921.524 TL Ortaklara İkinci Kâr Payı ve Ortaklara İkinci Kâr Payı üzerinden ise %10 oranında ve 5.192.152 TL tutarında Genel Kanuni Yedek Akçe ayırmıştır.

955.341.747 TL tutarındaki Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârının %30'luk kısmı olan toplam 286.602.524 TL kâr payı 30 Eylül 2025 tarihine pay sahiplerine dağıtılacak olup, kalan tutar ise olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Gayrimenkul satış gelirleri	118.091.091	45.148.780	-	39.388.872
Yurt içi kira gelirleri	967.863.551	697.482.387	538.552.641	410.938.720
Yurt dışı kira gelirleri	47.167.405	53.498.642	24.399.256	26.272.077
İşletme yönetimi gelirleri	-	4.292.078	-	-
Toplam hasılat	1.133.122.047	800.421.887	562.951.897	476.599.669

1 Ocak – 30 Haziran 2025 döneminde hasılat tutarının 955.312.334 TL'si (1 Ocak – 30 Haziran 2024: 700.182.167 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Grup'un satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Satılan gayrimenkul maliyeti	128.394.003	25.891.206	4.923.380	22.053.641
İşletme yönetimi maliyetleri	-	3.151.024	-	1.490
Diğer satış maliyetleri	1.917.863	1.208.879	-	1.208.879
Toplam satışların maliyeti	130.311.866	30.251.109	4.923.380	23.264.010

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	31.961.453	38.720.861	15.130.158	11.988.212
Personel ücret ve giderleri	61.391.982	53.374.272	33.828.490	27.161.773
İşletme giderleri	18.897.610	20.084.035	9.536.918	11.657.659
Bilgi teknolojileri giderleri	4.455.487	4.956.888	2.132.984	2.321.965
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.070.819	5.661.265	464.829	2.881.418
Danışmanlık giderleri	1.793.800	2.773.683	684.081	1.319.055
Hukuk giderleri	705.179	833.854	360.371	295.791
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	1.376.503	840.365	1.168.185	244.108
Diğer giderler	8.539.970	9.391.621	4.786.146	3.850.254
Toplam	130.192.803	136.636.844	68.092.162	61.720.235

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

Grup'un pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Reklam ve tanıtım giderleri	7.492.917	360.353	658.133	-
Toplam	7.492.917	360.353	658.133	-

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	21.802.671	44.031.517	13.371.713	5.153.730
Toplam	21.802.671	44.031.517	13.371.713	5.153.730

(*) 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi tutarı, 1.796.628 TL tutarındaki gider iadeleri, 12.949.837 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 3.110.342 TL tutarındaki iştirak satış geliri, 2.384.264 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülüklerden kaynaklı gelirler ile 1.561.600 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 30 Haziran 2024 hesap dönemi tutarı, 29.756.352 TL tutarındaki gider iadeleri, 12.475.494 TL tutarındaki komisyon gelirleri ile 1.799.671 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Grup'un esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	38.259.457	37.670.944	15.868.854	23.900.939
Toplam	38.259.457	37.670.944	15.868.854	23.900.939

(*) 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi tutarı, 35.370.335 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 2.889.122 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 30 Haziran 2024 hesap dönemi tutarı, 26.284.620 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 11.386.324 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Kambiyo gelirleri (*)	135.376.545	44.846.394	75.052.377	6.246.980
Faiz gelirleri	97.243.232	165.784.291	18.548.814	46.847.275
Toplam	232.619.777	210.630.685	93.601.191	53.094.255

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

Grup'un finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Faiz giderleri	1.025.347.301	1.430.763.877	486.575.313	793.202.287
Kredi komisyon giderleri	399.497	-	399.497	-
Kambiyo giderleri	64.023.371	1.122.366	53.374.181	607.396
Toplam	1.089.770.169	1.431.886.243	540.348.991	793.809.683

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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)	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	809.662.085	29.789.554
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	22.252.583	36.057.358
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9.201.387.444	12.978.973.470
Peşin ödenmiş giderler	(29.085.744)	(30.569.386)
Ödenmiş sermaye/Sermaye düzeltme farkları	(782.610.935)	(1.567.844.163)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	(222.789.186)	(446.324.872)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(4.887.498.900)	(4.381.296.249)
Ertelenmiş gelirler	(106.747.643)	(10.602.210)
Geçmiş yıllar karları veya zararları	(3.131.699.537)	(5.527.127.032)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	(21.544.489)	7.483.128
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(51.565.102)	(46.747.514)
Satışların maliyeti	10.165.943	2.092.872
Genel yönetim giderleri	5.366.824	9.550.255
Pazarlama giderleri	656.692	33.843
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.412.858	(5.414.259)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(275.113)	1.747.129
Finansman gelirleri	(6.937.671)	(18.027.404)
Finansman giderleri	1.090.971	6.094.037
Toplam	814.241.080	1.037.868.557

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE GELİR VE GİDERLERİ

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 ve öncesi dönem için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre; Şirket tarafından, Kurumlar Vergisi'nden istisna kapsamında olduğundan Kurumlar Vergisi hesaplanmamıştır. Ancak, 2025 yılı ile birlikte 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, raporun Önemli Muhasebe Politikaları bölümünde açıklandığı üzere Kurumlar Vergisi hesaplanmaya başlanmıştır. Ayrıca, Şirket'in konsolidasyona tabi ortaklıklarının kurumlar vergisi mükellefi olması sebebiyle, Grup'un ilgili dönemdeki gelirlerine ilişkin olarak 99.503.825 TL (31 Aralık 2024: 4.499 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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, 2024 yıl sonuna kadar kazançları kurumlar vergisinden istisna olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren istisnadan yararlanabilmeleri için taşınmazlardan elde edilen kazançlarının en az %50'sini kar payı olarak dağıtmaları şarta bağlanmıştır. Şirket yönetimi ilgili kanun değişiklikleri sonrasında finansal durum tablosunda taşınan tutarlar ile vergiye esas tutarlar arasındaki geçici farklardan raporlama döneminde geçerli dağıtılmamış karlar için geçerli kurumlar vergisi oranı olan %30 oranı kullanarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplamıştır.

Bununla birlikte Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunundaki değişiklikler sonrası 7 Mayıs 2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan kar dağıtım politikası değişikliğine istinaden 2024 yılı sonunda %30 kurumlar vergisi oranını kullanarak hesaplayıp kayıtlarına yansıtmış olduğu ertelenmiş vergi yükümlülüğünü; SPK tarafından GYO sektöründe uygulamada yeknesaklığın sağlanması amacıyla Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği'ne gönderilen 4 Mart 2025 tarih ve 68690 sayılı yazıda belirtildiği şekilde, kar dağıtım politikasının kar dağıtımı konusunda değişen istisna hükmüne uygun şekilde revize edilmesi halinde cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamaları için %10 oranının kullanılabilmesi yönündeki görüşünü de dikkate alarak, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla dağıtılacak karlar için geçerli olan %10 oranını kullanarak hesaplamıştır.

Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletilmiştir.

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
Ertelenmiş vergi varlığı	2.503.878.530	250.387.853	3.363.677.557	1.009.103.267
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	12.929.382.480	1.292.938.248	(12.633.432.337)	(3.790.029.701)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Net)	(10.425.503.950)	(1.042.550.395)	(9.269.754.780)	(2.780.926.434)
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
Ertelenmiş vergi geliri	20.177.664.740	2.017.766.474	3.363.677.557	1.009.103.267
Ertelenmiş vergi gideri	(6.150.278.690)	(615.027.869)	(12.633.432.337)	(3.790.029.701)
Ertelenmiş vergi gideri (Net)	14.027.386.050	1.402.738.605	(9.269.754.780)	(2.780.926.434)
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen tutarlar	(270.228.530)	(27.022.853)	(243.337.230)	(73.001.169)

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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 (Devamı)

	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi tutarı
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(11.378.356.220)	(1.137.835.622)	(10.561.478.680)	(3.168.443.604)
- Maddi duran varlık olarak izlenen gayrimenkuller	(270.228.530)	(27.022.853)	(243.337.230)	(73.001.169)
- Nakit ve nakit benzerleri	-	-	(736.590)	(220.977)
- Stoklar	1.223.080.800	122.308.080	1.281.993.867	384.598.160
- Amortismanlar	-	-	8.095.897	2.428.769
- İzin karşılığı	-	-	875.400	262.620
- Kıdem tazminatı karşılığı	-	-	1.004.293	301.288
- Kiralamalar	-	-	491.033	147.310
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(10.425.503.950)	(1.042.550.395)	(9.513.092.010)	(2.853.927.603)

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Dönem Başı - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(2.853.927.603)	(4.415.185)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	1.765.398.892	(20.462.681)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	45.978.316	-
Dönem Sonu - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	(1.042.550.395)	(24.877.866)

%10 oranıyla hesaplanmış olan vergi yükümlülüğü cari dönemde %30 oranıyla hesaplanmaya devam edilseydi, Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemde ertelenmiş vergi yükümlülüğü 1.785.133.308 TL daha fazla, net dönem karı/ertelenmiş vergi geliri 1.785.133.308 TL daha az olacaktı.

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 – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	2.108.680.128	435.684.472	1.981.833.046	329.488.566
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,4493	0,0928	0,4222	0,0702

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

20.1. Kredi riski

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

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

30 Haziran 2025	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)	17.822.553	195.522.260	-	206.230	178.350.638	2.131.825.579
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	17.822.553	195.522.260	-	206.230	178.350.638	2.131.825.579
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 değerın teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	3.776.021	319.986.517	-	2.152.832	1.262.905.849	1.497.610.314
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	3.776.021	319.986.517	-	2.152.832	1.262.905.849	1.497.610.314
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.163.651	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.163.651)	-	-	-	-
- Net değerın teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

20.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Haziran 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	6.809.687.898	6.809.687.898	1.730.528.814	1.697.916.363	3.381.242.721	-
Ticari borçlar	444.663.054	444.663.054	444.663.054	-	-	-
Banka kredileri	5.782.447.562	5.782.447.562	703.288.478	1.697.916.363	3.381.242.721	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	582.577.282	582.577.282	582.577.282	-	-	-
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	6.380.684.450	6.378.075.018	1.223.595.356	2.236.027.062	2.918.452.600	-
Ticari borçlar	443.203.933	443.203.933	443.203.933	-	-	-
Banka kredileri	5.925.845.208	5.925.845.208	772.717.075	2.234.810.686	2.918.317.447	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	4.366.420	1.756.988	405.459	1.216.376	135.153	-
Diğer borçlar	7.268.889	7.268.889	7.268.889	-	-	-

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

20.3. Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	2.916.584.719	2.234.151.138
Yükümlülükler	(1.324.395.783)	(698.644.962)
Net bilanço pozisyonu	1.592.188.936	1.535.506.176

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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)

Aşağıdaki tablolar 30 Haziran 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:

30 Haziran 2025	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
Varlıklar	631.198.532	21	1.127.762.199	1.157.623.967	2.916.584.719
Nakit ve nakit benzerleri	40.040.417	21	70.017.862	21.231.794	131.290.094
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	590.607.007	-	1.052.041.757	466.452.094	2.109.100.858
Peşin ödenmiş giderler	551.108	-	-	-	551.108
Diğer varlıklar	-	-	5.702.580	669.940.079	675.642.659
Yükümlülükler	-	-	(21.003.185)	(1.303.392.598)	(1.324.395.783)
Finansal borçlanmalar	-	-	-	(1.249.911.329)	(1.249.911.329)
Diğer yükümlülükler	-	-	(21.003.185)	(53.481.269)	(74.484.454)
Net bilanço pozisyonu	631.198.532	21	1.106.759.014	(145.768.631)	1.592.188.936

31 Aralık 2024	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
Varlıklar	495.872.887	210.776	1.072.157.074	665.910.401	2.234.151.138
Nakit ve nakit benzerleri	1.699.211	210.776	68.327.630	16.445.500	86.683.117
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	480.049.567	-	1.000.647.201	93.156.266	1.573.853.034
Peşin ödenmiş giderler	14.124.109	-	-	-	14.124.109
Diğer varlıklar	-	-	3.182.243	556.308.635	559.490.878
Yükümlülükler	-	-	(25.010.062)	(673.634.900)	(698.644.962)
Finansal borçlanmalar	-	-	-	(565.746.553)	(565.746.553)
Diğer yükümlülükler	-	-	(25.010.062)	(107.888.347)	(132.898.409)
Net bilanço pozisyonu	495.872.887	210.776	1.047.147.012	(7.724.499)	1.535.506.176

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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)

Kur riskine duyarlılık

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

	30 Haziran 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	2	(2)	21.078	(21.078)
ABD Doları - Net varlık / yükümlülük	2	(2)	21.078	(21.078)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Avro - Net Etki	63.119.853	(63.119.853)	49.587.289	(49.587.289)
Avro - Net varlık / yükümlülük	63.119.853	(63.119.853)	49.587.289	(49.587.289)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Bosna Hersek Markı - Net Etki	110.675.901	(110.675.901)	104.714.701	(104.714.701)
Bosna Hersek Markı - Net varlık / yükümlülük	110.675.901	(110.675.901)	104.714.701	(104.714.701)
Bosna Hersek Markı riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Kazakistan Tengesi - Net Etki	(14.576.863)	14.576.863	(772.450)	772.450
Kazakistan Tengesi - Net varlık / yükümlülük	(14.576.863)	14.576.863	(772.450)	772.450
Kazakistan Tengesi riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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	
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli		
Finansal varlıklar	48.352.277	1.183.350.447
- Bankalar mevduatı	48.352.277	1.183.350.447
Finansal yükümlülükler	6.860.160	5.205.752
- Kısa vadeli borçlanmalar	6.860.160	839.332
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	2.980.433
- Uzun vadeli borçlanmalar	-	1.385.987
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	5.775.587.402	5.925.005.876
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.531.810.851	3.277.839.378
- Uzun vadeli borçlanmalar	3.243.776.551	2.647.166.498

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/öz kaynak 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 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	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	97.700.982	1.176.681.375
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	71.928.262.640	70.163.899.683
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	924.750.017	962.611.995
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		1.129.211.190	1.161.029.942
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	74.079.924.829	73.464.222.995
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.532.536.233	5.360.098.655
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	4.366.420
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	527.561.207	6.652.327
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	66.046.786.908	64.179.411.395
Diğer kaynaklar		2.973.040.481	3.913.694.198
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	74.079.924.829	73.464.222.995
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	46.800.000	1.172.761.222
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	97.440.438	1.174.671.210
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)	2.109.100.857	1.573.853.034
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	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)	36.874.145	2.327.636

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Haziran 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 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 gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%3	%2	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%8	%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

.....