

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

## **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

---

### **İÇİNDEKİLER**

### **SAYFA**

|                                                                      |              |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>                | <b>1-2</b>   |
| <b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>3</b>     |
| <b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                    | <b>4</b>     |
| <b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                              | <b>5</b>     |
| <b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>   | <b>6-47</b>  |
| <b>PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....</b>                   | <b>48-49</b> |

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

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

| <b>VARLIKLAR</b>                                                  | <b>Dipnot</b> | <b>Sınırlı<br/>denetimden<br/>geçmemiş<br/>31 Mart 2024</b> | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş<br/>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                                            |               |                                                             |                                                              |
| Nakit ve nakit benzerleri                                         | 4             | 845.805.962                                                 | 1.527.984.738                                                |
| Ticari alacaklar                                                  | 5             | 4.351.000                                                   | 633.267.438                                                  |
| - <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>                    | 3,5           | -                                                           | 5.848.760                                                    |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>            | 5             | 4.351.000                                                   | 627.418.678                                                  |
| Stoklar                                                           | 10            | 34.402.460                                                  | 37.281.349                                                   |
| Peşin ödenmiş giderler                                            | 11            | 37.764.614                                                  | 60.472.817                                                   |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>        | 11            | 37.764.614                                                  | 60.472.817                                                   |
| Diğer dönen varlıklar                                             | 11            | 12.177.414                                                  | 83.632.494                                                   |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>       | 11            | 12.177.414                                                  | 83.632.494                                                   |
| <b>Toplam dönen varlıklar</b>                                     |               | <b>934.501.450</b>                                          | <b>2.342.638.836</b>                                         |
| <b>Duran varlıklar</b>                                            |               |                                                             |                                                              |
| İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar   | 12            | 657.524.811                                                 | 657.524.811                                                  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                     | 6             | 43.532.745.355                                              | 42.273.838.824                                               |
| Maddi duran varlıklar                                             | 7             | 218.343.051                                                 | 215.713.576                                                  |
| Kullanım hakkı varlıkları                                         | 7             | 10.410.089                                                  | 11.821.890                                                   |
| Maddi olmayan duran varlıklar                                     | 7             | 975.455                                                     | 1.273.843                                                    |
| Peşin ödenmiş giderler                                            | 11            | 185.154.592                                                 | 104.329.232                                                  |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>        | 11            | 185.154.592                                                 | 104.329.232                                                  |
| Diğer duran varlıklar                                             | 11            | 562.277.116                                                 | 466.176.657                                                  |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i> | 11            | 562.277.116                                                 | 466.176.657                                                  |
| <b>Toplam duran varlıklar</b>                                     |               | <b>45.167.430.469</b>                                       | <b>43.730.678.833</b>                                        |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                           |               | <b>46.101.931.919</b>                                       | <b>46.073.317.669</b>                                        |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

| KAYNAKLAR                                                                       | Dipnot | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>31 Mart 2024 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                |        |                                                   |                                                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                        | 9      | 359.965                                           | 463.366                                            |
| - İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar                                 | 3,9    | 359.965                                           | 463.366                                            |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                | 9      | 2.141.396.372                                     | 2.186.699.836                                      |
| - İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları         | 3,9    | 2.138.550.325                                     | 2.184.736.096                                      |
| - İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 9      | 2.846.047                                         | 1.963.740                                          |
| Ticari borçlar                                                                  | 5      | 267.635.684                                       | 366.798.794                                        |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                             | 3,5    | 1.017.485                                         | 417.428                                            |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                     | 5      | 266.618.199                                       | 366.381.366                                        |
| Diğer borçlar                                                                   | 5      | 1.930.132                                         | 64.379                                             |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                                              | 3,5    | 1.930.132                                         | 64.379                                             |
| Ertelenmiş gelirler                                                             | 5      | 20.746.644                                        | 826.646                                            |
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                              | 5      | 20.746.644                                        | 826.646                                            |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                         | 8      | 435.256                                           | 435.256                                            |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                | 8      | 435.256                                           | 435.256                                            |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                 | 11     | 54.958.369                                        | 90.036.542                                         |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler                    | 11     | 54.958.369                                        | 90.036.542                                         |
| <b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>                                         |        | <b>2.487.462.422</b>                              | <b>2.645.324.819</b>                               |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                |        |                                                   |                                                    |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                        | 9      | 1.904.813.674                                     | 1.839.920.882                                      |
| - İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar                                 | 3,9    | 1.901.648.203                                     | 1.836.890.747                                      |
| - İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar                         | 9      | 3.165.471                                         | 3.030.135                                          |
| Ertelenmiş gelirler                                                             | 5      | 29.279.726                                        | 26.467.397                                         |
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                              | 5      | 29.279.726                                        | 26.467.397                                         |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                         | 8      | 1.688.174                                         | 1.688.174                                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                | 8      | 1.688.174                                         | 1.688.174                                          |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                                                 |        | 33.432.799                                        | -                                                  |
| <b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>                                         |        | <b>1.969.214.373</b>                              | <b>1.868.076.453</b>                               |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                                     |        | <b>4.456.676.795</b>                              | <b>4.513.401.272</b>                               |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                              |        |                                                   |                                                    |
| Ödenmiş sermaye                                                                 | 13     | 4.693.620.000                                     | 4.693.620.000                                      |
| Sermaye düzeltmesi farkları                                                     | 13     | 19.782.251.312                                    | 19.782.251.312                                     |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)                                            | 13     | 5.489.811.920                                     | 5.489.811.920                                      |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler  | 13     | 83.691.973                                        | 83.691.973                                         |
| - Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları                            |        | 85.382.014                                        | 85.382.014                                         |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları                 |        | (1.690.041)                                       | (1.690.041)                                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                             |        | 21.070.305.825                                    | 21.070.305.825                                     |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                                            |        | (9.559.764.633)                                   | (14.180.589.439)                                   |
| Net dönem karı                                                                  |        | 85.338.727                                        | 4.620.824.806                                      |
| <b>Toplam özkaynaklar</b>                                                       |        | <b>41.645.255.124</b>                             | <b>41.559.916.397</b>                              |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                         |        | <b>46.101.931.919</b>                             | <b>46.073.317.669</b>                              |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

|                                                       |           | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|-------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Kar veya zarar kısmı                                  | Dipnot    |                                                              |                                                              |
| Hasılat                                               | 14        | 207.144.410                                                  | 115.541.048                                                  |
| Satışların maliyeti                                   | 14        | (2.621.301)                                                  | (29.666.758)                                                 |
| <b>Brüt kar</b>                                       |           | <b>204.523.109</b>                                           | <b>85.874.290</b>                                            |
| Genel yönetim giderleri                               | 15        | (45.758.495)                                                 | (34.434.398)                                                 |
| Pazarlama giderleri                                   | 15        | (185.968)                                                    | (8.726.174)                                                  |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                    | 16        | 26.475.777                                                   | 1.468.882                                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                    | 16        | (8.637.862)                                                  | (2.741.067)                                                  |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                             |           | <b>176.416.561</b>                                           | <b>41.441.533</b>                                            |
| <b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı</b> |           | <b>176.416.561</b>                                           | <b>41.441.533</b>                                            |
| Finansman gelirleri                                   | 17        | 106.517.948                                                  | 22.894.529                                                   |
| Finansman giderleri                                   | 17        | (435.510.864)                                                | (158.555.752)                                                |
| Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)           |           | 237.915.082                                                  | 39.092.850                                                   |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>       | <b>18</b> | <b>85.338.727</b>                                            | <b>(55.126.840)</b>                                          |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)      |           | -                                                            | -                                                            |
| - Dönem vergi gideri (-)                              |           | -                                                            | -                                                            |
| - Ertelenmiş vergi gideri (-)                         |           | -                                                            | -                                                            |
| <b>Dönem karı</b>                                     |           | <b>85.338.727</b>                                            | <b>(55.126.840)</b>                                          |
| <b>Pay başına kazanç</b>                              | <b>19</b> | <b>0,0182</b>                                                | <b>(0,0117)</b>                                              |
| <b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>                     |           |                                                              |                                                              |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar      |           | -                                                            | -                                                            |
| Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar    |           | -                                                            | -                                                            |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                           |           | <b>-</b>                                                     | <b>-</b>                                                     |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                          |           | <b>85.338.727</b>                                            | <b>(55.126.840)</b>                                          |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler |                 |                           |                                 |                                                            |                                                                 |                              |                                     |                       |                  |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------|----------------|
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler |                 |                           |                                 |                                                            |                                                                 |                              |                                     |                       |                  |                |                |
| Birikmiş karlar                                                                         |                 |                           |                                 |                                                            |                                                                 |                              |                                     |                       |                  |                |                |
| Dipnot                                                                                  | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Pay ihraç primleri /iskontoları | Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı/azalışları | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları) | Yabancı para çevrim farkları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı   | Özkaynaklar    |                |
| 1 Ocak 2023                                                                             | 4.693.620.000   | 19.782.251.312            | 5.489.811.920                   | 5.028.831                                                  | (1.029.393)                                                     | -                            | 6.604.437.288                       | (10.166.989.045)      | 10.482.717.792   | 36.889.848.705 |                |
| Transferler                                                                             | -               | -                         | -                               | -                                                          | -                                                               | -                            | -                                   | 10.482.717.792        | (10.482.717.792) | -              |                |
| Toplam kapsamlı gelir                                                                   | -               | -                         | -                               | -                                                          | -                                                               | -                            | -                                   | -                     | (55.126.840)     | (55.126.840)   |                |
| Dönem karı                                                                              | -               | -                         | -                               | -                                                          | -                                                               | -                            | -                                   | -                     | (55.126.840)     | (55.126.840)   |                |
| Diğer kapsamlı gelir                                                                    | -               | -                         | -                               | -                                                          | -                                                               | -                            | -                                   | -                     | -                | -              |                |
| 31 Mart 2023                                                                            | 13              | 4.693.620.000             | 19.782.251.312                  | 5.489.811.920                                              | 5.028.831                                                       | (1.029.393)                  | -                                   | 6.604.437.288         | 315.728.747      | (55.126.840)   | 36.834.721.865 |
| 1 Ocak 2024                                                                             |                 | 4.693.620.000             | 19.782.251.312                  | 5.489.811.920                                              | 85.382.014                                                      | (1.690.041)                  | -                                   | 21.070.305.825        | (14.180.589.439) | 4.620.824.806  | 41.559.916.397 |
| Transferler                                                                             | -               | -                         | -                               | -                                                          | -                                                               | -                            | -                                   | 4.620.824.806         | (4.620.824.806)  | -              |                |
| Toplam kapsamlı gelir                                                                   | -               | -                         | -                               | -                                                          | -                                                               | -                            | -                                   | -                     | 85.338.727       | 85.338.727     |                |
| Dönem karı                                                                              | -               | -                         | -                               | -                                                          | -                                                               | -                            | -                                   | -                     | 85.338.727       | 85.338.727     |                |
| Diğer kapsamlı gelir                                                                    | -               | -                         | -                               | -                                                          | -                                                               | -                            | -                                   | -                     | -                | -              |                |
| 31 Mart 2024                                                                            | 13              | 4.693.620.000             | 19.782.251.312                  | 5.489.811.920                                              | 85.382.014                                                      | (1.690.041)                  | -                                   | 21.070.305.825        | (9.559.764.633)  | 85.338.727     | 41.645.255.124 |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|                                                                                      | Dipnot   | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak-<br>31 Mart 2024 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak-<br>31 Mart 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                     |          | <b>743.106.001</b>                                           | <b>(994.926.585)</b>                                         |
| Dönem karı                                                                           |          | 85.338.727                                                   | (55.126.840)                                                 |
| <b>Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                     |          | <b>147.238.417</b>                                           | <b>112.274.092</b>                                           |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                     |          | 1.885.899                                                    | 3.640.641                                                    |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                   |          | 277.990                                                      | 731.101                                                      |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler |          | 277.990                                                      | 731.101                                                      |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                 | 17       | 359.862.642                                                  | 210.858                                                      |
| - Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                              | 17       | (80.258.508)                                                 | (1.008.922)                                                  |
| - Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                              | 17       | 440.121.150                                                  | 1.219.780                                                    |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                   |          | (24.958.080)                                                 | (21.468.669)                                                 |
| Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler                                        |          | (189.830.034)                                                | 129.160.161                                                  |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                   |          | <b>425.034.406</b>                                           | <b>(1.053.082.759)</b>                                       |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                           |          | 546.011.851                                                  | (98.252.735)                                                 |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                           |          | 5.083.066                                                    | (98.124.899)                                                 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                   |          | 540.928.785                                                  | (127.836)                                                    |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                              |          | (33.586.424)                                                 | 76.253.092                                                   |
| Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)                                            |          | (60.510.577)                                                 | (733.304.184)                                                |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                             |          | (51.143.426)                                                 | 137.443.262                                                  |
| - İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                               |          | 654.705                                                      | 344.390                                                      |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                       |          | (51.798.131)                                                 | 137.098.872                                                  |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler       |          | 1.874.181                                                    | 1.467.654                                                    |
| - İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)           |          | 1.874.181                                                    | 1.321.701                                                    |
| - İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)   |          | -                                                            | 145.953                                                      |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)                                               |          | 22.732.327                                                   | (2.319.311)                                                  |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler         |          | (343.526)                                                    | (434.370.537)                                                |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)                            |          | (10.485.340)                                                 | (490.596.370)                                                |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)                        |          | 10.141.814                                                   | 56.225.833                                                   |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                     |          | <b>657.611.550</b>                                           | <b>(995.935.507)</b>                                         |
| <b>Alınan faiz</b>                                                                   |          | <b>85.494.451</b>                                            | <b>1.008.922</b>                                             |
| <b>B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                         |          | <b>(1.234.055.351)</b>                                       | <b>(593.244.087)</b>                                         |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları       |          | (106.900)                                                    | (25.257.007)                                                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri                    |          | 21.822.622                                                   | 14.924.886                                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                     |          | (1.255.771.073)                                              | (582.911.966)                                                |
| <b>C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                  |          | <b>44.210.700</b>                                            | <b>1.613.223.854</b>                                         |
| Borçlanımdan kaynaklanan nakit girişleri                                             | 9        | 672.091.694                                                  | 1.676.448.970                                                |
| - Kredilerden nakit girişleri                                                        |          | 670.651.976                                                  | 1.676.448.970                                                |
| - Diğer finansal borçlanımlardan nakit girişleri                                     |          | 1.439.718                                                    | -                                                            |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                             | 9        | (190.072.918)                                                | (193.833)                                                    |
| - Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                     |          | (188.593.611)                                                | -                                                            |
| - Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları                                  |          | (1.479.307)                                                  | (193.833)                                                    |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları           | 9        | (2.313.229)                                                  | (515.364)                                                    |
| Ödenen faiz                                                                          |          | (435.494.847)                                                | (62.515.919)                                                 |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>                             |          | <b>(446.738.650)</b>                                         | <b>25.053.182</b>                                            |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                          | <b>4</b> | <b>1.520.117.175</b>                                         | <b>49.989.152</b>                                            |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ</b>            |          | <b>(230.204.183)</b>                                         | <b>(17.811.463)</b>                                          |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                          | <b>4</b> | <b>843.174.342</b>                                           | <b>57.230.871</b>                                            |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket 1 Kasım 2016 tarihinde tescil edilmek suretiyle kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi 1 TL itibarı değerinde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup, tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL'lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL'lik kısmı 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 "Osmanağa Mah., Rıhtım Cad., Ziraat Bankası Blok No:4, Kat:4-6 Kadıköy/İstanbul" olan merkez adresi, 25 Nisan 2023 tarih ve 10818 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile tescil ve ilan edilerek "Finanskent Mah., Finans Cad., A Blok No: 44/A, Ümraniye/İstanbul" olarak değiştirilmiştir. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 35 kişidir (31 Aralık 2023: 32 kişi). Şirket'in Nisan 2018'de açılmış olan Frankfurt Şubesinin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

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

#### Bağlı ortaklık

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

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

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



# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Bağlı ortaklıklar hakkında bilgi

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

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

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

##### 2.1.2. Uygunluk beyanı

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

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak sunulmuştur.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### 2.1.2. Uygunluk beyanı (Devamı)

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

###### 2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

###### 2.1.4. İşletmenin sürekliliği

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

###### 2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

###### 2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı |
|----------------|----------|----------------------|
| 31 Mart 2024   | 2.139,47 | 1,0000               |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,1506               |
| 31 Mart 2023   | 1.269,75 | 1,6850               |

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

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

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

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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 pozisyonadaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

###### ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

###### iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

###### iv. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

##### 2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

###### a. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 01 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

- **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.

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

###### 2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

###### **Hasılat**

###### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri*

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

###### *Gayrimenkul satışı*

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

###### *Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı bireysel finansal tablolarında muhasebelemektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 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. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, 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, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

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

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m<sup>2</sup> satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.



## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

###### 2.4.3. Stoklar

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

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

###### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

###### Amortisman

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

###### *Sonraki maliyetler*

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

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

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

###### 2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

###### 2.4.7. Finansal araçlar

###### Finansal varlıklar

###### *Sınıflandırma ve ölçüm*

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "finansal yatırımlar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerinden oluşmaktadır. İlgili varlıklar, bireysel finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirilmelerde 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, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

###### Finansal yükümlülükler

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

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

###### Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

###### *Ticari ve diğer borçlar*

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

##### 2.4.8. Sermaye ve temettüleri

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

###### *Paylara ilişkin primler*

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### 2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

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

###### 2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 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; Şirket, bireysel finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar bireysel finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### 2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

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

###### 2.4.13. İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### 2.4.15. Vergilendirme

###### *Kurumlar vergisi*

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

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 uygulanmaktadır.

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

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

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için aranan koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 20 Ocak 2022 tarih ve 7352 sayılı Kanun’la yapılan düzenleme ile kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi uygulaması 2023 yılına ertelenmiştir. Buna göre; geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, 2021 ve 2022 hesap dönemlerinin VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacak, 2023 hesap dönemi ise; geçici vergi dönemleri itibarıyla enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacak olup, 31 Mart 2024 tarihli VUK mali tablolar enflasyon düzeltmesi koşullarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi olacaktır. VUK mali tablolarında enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farkı geçmiş yıllar kâr/zarar hesaplarında gösterilecek ve kurumlar vergisi matrahını etkilemeyecektir.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### 2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

###### *Ertelenmiş vergiler*

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların bireysel finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Bağlı ortaklık ve Şube haricinde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan Şirket'in kurum kazancı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

###### 2.4.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

###### 2.4.17. Nakit akış tablosu

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

###### 2.4.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

###### 2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

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



## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket; defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırmakta, defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltmakta ve defter değerini, yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak 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 Şirket, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçmektedir. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmüş tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak bireysel finansal tablolarına yansıtmaktadır.

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

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

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

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

##### 2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

Finansal tabloların TMS/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, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

##### Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Dipnot 8 - Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Dipnot 10 - Stoklar

##### 2.6. Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

| Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)                 | 31 Mart 2024                 | 31 Aralık 2023               |
|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>Bankalar</strong>                            |                              |                              |
| <u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>       |                              |                              |
| - Vadeli mevduat                                     | 273.621.620                  | 660.906.827                  |
| - Vadesiz mevduat                                    | 5.902.608                    | 4.799.411                    |
| <u>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</u> |                              |                              |
| - Vadesiz mevduat                                    | 3.062.262                    | 2.853.712                    |
| <strong>Toplam</strong>                              | <strong>282.586.490</strong> | <strong>668.559.950</strong> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)       | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. | -                    | 5.848.760            |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>-</b>             | <b>5.848.760</b>     |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)           | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
| Ziraat Teknoloji A.Ş.                                  | 653.253              | 417.428              |
| Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.         | 364.232              | -                    |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>1.017.485</b>     | <b>417.428</b>       |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)            | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                               | 1.930.132            | 64.379               |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>1.930.132</b>     | <b>64.379</b>        |
| Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)                       | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                               | 4.040.558.493        | 4.022.090.209        |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>4.040.558.493</b> | <b>4.022.090.209</b> |

##### 3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

###### 3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

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

| İlişkili taraf               | 1 Ocak – 31 Mart 2024 |                   |                    |
|------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
|                              | Kira gelirleri (*)    | Faiz geliri       | Toplam             |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.     | 171.023.657           | 80.258.508        | 251.282.165        |
| Ziraat Bank International AG | 7.482.601             | -                 | 7.482.601          |
| Ziraat Katılım Bankası A.Ş.  | 5.437.020             | -                 | 5.437.020          |
| Ziraat Teknoloji A.Ş.        | 3.814.372             | -                 | 3.814.372          |
| Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. | 626.979               | -                 | 626.979            |
| Ziraat G.S.Y.O.              | 304.107               | -                 | 304.107            |
| <b>Toplam</b>                | <b>188.688.736</b>    | <b>80.258.508</b> | <b>268.947.244</b> |

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### 3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (Devamı)

###### 3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler (Devamı)

| İlişkili taraf                                         | 1 Ocak – 31 Mart 2023 |                  |                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
|                                                        | Kira gelirleri (*)    | Faiz geliri      | Toplam            |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                               | 43.773.835            | 1.008.922        | 44.782.757        |
| Ziraat Bank International AG                           | 6.934.948             | -                | 6.934.948         |
| Ziraat Katılım Bankası A.Ş.                            | 2.622.128             | -                | 2.622.128         |
| Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.                           | 659.307               | -                | 659.307           |
| Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. | 4.296.751             | -                | 4.296.751         |
| Ziraat G.S.Y.O.                                        | 307.388               | -                | 307.388           |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>58.594.357</b>     | <b>1.008.922</b> | <b>59.603.279</b> |

(\*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %51'ini oluşturmaktadır.

###### 3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

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

| İlişkili taraf                                 | 1 Ocak – 31 Mart 2024      |                          |                   |                    |
|------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|
|                                                | Faiz ve komisyon giderleri | Ücret yansıtma giderleri | İşletme giderleri | Toplam             |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                       | 435.494.847                | 7.619.226                | -                 | 443.114.073        |
| Ziraat Teknoloji A.Ş.                          | -                          | -                        | 1.693.003         | 1.693.003          |
| Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş. | -                          | -                        | 386.581           | 386.581            |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>435.494.847</b>         | <b>7.619.226</b>         | <b>2.079.584</b>  | <b>445.193.657</b> |

| İlişkili taraf                                 | 1 Ocak – 31 Mart 2023      |                          |                   |                    |
|------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|
|                                                | Faiz ve komisyon giderleri | Ücret yansıtma giderleri | İşletme giderleri | Toplam             |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş.                       | 157.570.763                | 5.765.317                | -                 | 163.336.080        |
| Ziraat Teknoloji A.Ş.                          | -                          | -                        | 1.193.458         | 1.193.458          |
| Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş. | -                          | -                        | 58.307            | 58.307             |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>157.570.763</b>         | <b>5.765.317</b>         | <b>1.251.765</b>  | <b>164.587.845</b> |

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

#### 3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Mart 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 3.732.082 TL'dir (31 Mart 2023: 2.808.450 TL).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

|                                                        | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023       |
|--------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Bankalar                                               | 282.586.490        | 668.559.950          |
| - Vadesiz mevduatlar                                   | 8.964.870          | 7.653.123            |
| - Vadeli mevduatlar                                    | 273.621.620        | 660.906.827          |
| Alınan çekler                                          | 563.219.472        | 859.424.788          |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>                       | <b>845.805.962</b> | <b>1.527.984.738</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları | (2.631.620)        | (7.867.563)          |
| <b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b>               | <b>843.174.342</b> | <b>1.520.117.175</b> |

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

| Para Birimi   | Vade          | Faiz oranı (%) | (TL Karşılığı)<br>31 Mart 2024 |
|---------------|---------------|----------------|--------------------------------|
| TL            | 15 Nisan 2024 | 48,50          | 102.631.620                    |
| TL            | 1 Nisan 2024  | 42,00          | 170.990.000                    |
| <b>Toplam</b> |               |                | <b>273.621.620</b>             |

| Para Birimi   | Vade         | Faiz oranı (%) | (TL Karşılığı)<br>31 Aralık 2023 |
|---------------|--------------|----------------|----------------------------------|
| TL            | 22 Ocak 2024 | 46,00          | 583.185.679                      |
| TL            | 2 Ocak 2024  | 39,00          | 77.721.148                       |
| <b>Toplam</b> |              |                | <b>660.906.827</b>               |

#### 5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

##### Ticari alacaklar

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

| Ticari alacaklar                                       | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023     |
|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*) (**) | 4.351.000        | 627.418.678        |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)       | -                | 5.848.760          |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>4.351.000</b> | <b>633.267.438</b> |

(\*) 232.175 TL tutarındaki şüpheli ticari alacağı ve aynı tutarda şüpheli ticari alacak karşılığını da içermektedir (31 Aralık 2023: 232.175 TL).

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

##### Ticari alacaklar (Devamı)

Şirket'in şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareketler aşağıda sunulmuştur:

|                                        | Dönem Başı | Girişler | Çıkışlar | Dönem Sonu |
|----------------------------------------|------------|----------|----------|------------|
| Şüpheli ticari alacaklar               | 232.175    | -        | -        | 232.175    |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (232.175)  | -        | -        | (232.175)  |
| <b>Net değer</b>                       | -          | -        | -        | -          |

##### Ticari borçlar

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

| Ticari borçlar                               | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Satıcılar (*)                                | 266.618.199        | 366.381.366        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3) | 1.017.485          | 417.428            |
| <b>Toplam</b>                                | <b>267.635.684</b> | <b>366.798.794</b> |

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

##### Diğer borçlar

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

| Diğer borçlar                               | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3) | 1.930.132        | 64.379         |
| <b>Toplam</b>                               | <b>1.930.132</b> | <b>64.379</b>  |

##### Ertelenmiş gelirler

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

| Ertelenmiş gelirler                              | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler | 50.026.370        | 27.294.043        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>50.026.370</b> | <b>27.294.043</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

|                                               | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller       | 38.491.170.624        | 37.356.753.324        |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 5.041.574.731         | 4.917.085.500         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>43.532.745.355</b> | <b>42.273.838.824</b> |

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

|                            | 31 Mart 2024          | 31 Mart 2023         |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Dönem başı - 1 Ocak</b> | <b>37.356.753.324</b> | <b>9.702.324.199</b> |
| Cari dönemdeki girişler    | 1.100.288.651         | 109.643.419          |
| Cari dönemdeki çıkışlar    | -                     | (14.924.886)         |
| Transferler                | 9.170.569             | -                    |
| Yabancı para çevrim farkı  | 24.958.080            | 21.468.669           |
| <b>Dönem sonu</b>          | <b>38.491.170.624</b> | <b>9.818.511.401</b> |

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

| Faal olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkul-31 Mart 2024 | Girişler<br>Yeni alımlar | Girişler<br>Diğer harcamalar | Çıkışlar | Transferler      | Yabancı para<br>çevrim farkı |
|------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------|------------------|------------------------------|
| İFM Ziraat Kuleleri                                  | -                        | 507.385.336                  | -        | -                | -                            |
| Antakya Arsaları                                     | 152.960.000              | 3.044.110                    | -        | -                | -                            |
| Adıyaman Arsası                                      | 243.405.194              | 5.140.858                    | -        | -                | -                            |
| Kahramanmaraş Arsası                                 | 175.863.578              | 7.323.122                    | -        | -                | -                            |
| İskenderun/Hatay Arsası                              | -                        | -                            | -        | (293.584.835)    | -                            |
| Şehremini Binası                                     | -                        | -                            | -        | (75.234.350)     | -                            |
| Frankfurt Ofis Binası (Almanya)                      | -                        | -                            | -        | -                | 24.958.080                   |
| Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası                         | -                        | -                            | -        | (70.930.972)     | -                            |
| Herdem-Silivri / İstanbul Yaşam<br>Köyü Projesi      | -                        | 140.666                      | -        | 448.920.726      | -                            |
| Diğer faal olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller     | -                        | 5.025.787                    | -        | -                | -                            |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>572.228.772</b>       | <b>528.059.879</b>           | <b>-</b> | <b>9.170.569</b> | <b>24.958.080</b>            |

| Faal olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkul-31 Mart 2023 | Girişler<br>Yeni alımlar | Girişler<br>Diğer harcamalar | Çıkışlar            | Transferler | Yabancı para<br>çevrim farkı |
|------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|-------------|------------------------------|
| Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası                         | 44.456.743               | 11.785.764                   | -                   | -           | -                            |
| Gaziosmanpaşa/İstanbul Arsası                        | 25.100.790               | 511.542                      | -                   | -           | -                            |
| Gaziosmanpaşa/İstanbul Binası                        | 22.448.984               | -                            | -                   | -           | -                            |
| Frankfurt Ofis Binası (Almanya)                      | -                        | -                            | -                   | -           | 21.468.669                   |
| Diğer faal olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller     | -                        | 5.339.596                    | (14.924.886)        | -           | -                            |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>92.006.517</b>        | <b>17.636.902</b>            | <b>(14.924.886)</b> | <b>-</b>    | <b>21.468.669</b>            |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

|                            | 31 Mart 2024         | 31 Mart 2023          |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı - 1 Ocak</b> | <b>4.917.085.500</b> | <b>27.111.978.188</b> |
| Cari dönemdeki girişler    | 155.482.422          | 535.784.466           |
| Cari dönemdeki çıkışlar    | (21.822.622)         | -                     |
| Transferler                | (9.170.569)          | -                     |
| <b>Dönem sonu</b>          | <b>5.041.574.731</b> | <b>27.647.762.654</b> |

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

| Yapılmakta olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller-31 Mart 2024 | Girişler<br>Yeni alımlar | Girişler<br>Diğer harcamalar | Çıkışlar            | Transferler        |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| İskenderun/Hatay Projesi                                      | -                        | 27.722.174                   | -                   | 293.584.835        |
| Şehremini Projesi                                             | -                        | -                            | -                   | 75.234.350         |
| Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi                                 | -                        | 5.728.045                    | -                   | 70.930.972         |
| Herdem-Silivri / İstanbul Yaşam<br>Köyü Projesi               | -                        | -                            | -                   | (448.920.726)      |
| Diğer yapılmakta olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller        | -                        | 122.032.203                  | (21.822.622)        | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                 | <b>-</b>                 | <b>155.482.422</b>           | <b>(21.822.622)</b> | <b>(9.170.569)</b> |

  

| Yapılmakta olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller-31 Mart 2023 | Girişler<br>Yeni alımlar | Girişler<br>Diğer harcamalar | Çıkışlar | Transferler |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------|-------------|
| İFM Ziraat Kuleleri Projesi                                   | -                        | 430.818.941                  | -        | -           |
| Diğer yapılmakta olan yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller        | -                        | 104.965.525                  | -        | -           |
| <b>Toplam</b>                                                 | <b>-</b>                 | <b>535.784.466</b>           | <b>-</b> | <b>-</b>    |

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 ayni haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde ayni sermaye olarak konulabilir. Kuruluştaki ayni sermaye konması durumunda, konulan ayni sermayeye TTK'nın 343 üncü maddesi çerçevesinde değer biçilir. Bu esasa göre, ayni sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binalar için değerlendirme raporlarındaki değerler dikkate alınmıştır.



## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Gerçeğe uygun değer ölçümü

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

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

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Mart 2024   | 1. Seviye | 2. Seviye      | 3. Seviye      |
|-------------------------------|----------------|-----------|----------------|----------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 43.532.745.355 | -         | 11.763.768.696 | 31.768.976.659 |
|                               | 31 Aralık 2023 | 1. Seviye | 2. Seviye      | 3. Seviye      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 42.273.838.824 | -         | 11.007.536.734 | 31.266.302.090 |

Şirket'in 2. seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, piyasa koşullarında gözlemlenebilir verilere dayanan ve pazar yaklaşımı ile gerçeğe uygun değerine ulaşılabilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Şirket'in 3. seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, değerlendirme yöntemleri içerisinde tahmin ve varsayım içeren gayrimenkullerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 5.302.866.328 TL'dir (31 Aralık 2023: 4.047.326.829 TL).

##### Faaliyet kiralamaları

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket*

Şirket, kiraya veren sıfatıyla ilişkili taraflar; Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası, Ziraat Teknoloji, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, Ziraat Bank International A.G. ve Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Faaliyet kiralamaları (Devamı)

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

|                                           | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları     | 775.439.485          | 881.966.869          |
| 1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 2.222.418.521        | 2.715.761.807        |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları     | 184.006.649          | 235.190.933          |
| <b>Toplam</b>                             | <b>3.181.864.655</b> | <b>3.832.919.609</b> |

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

##### 7.1. Maddi duran varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

| Maddi duran varlıklar      | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Hizmet binaları            | 214.864.872        | 211.917.999        |
| Demirbaşlar                | 6.963.196          | 6.856.294          |
| Birikmiş amortismanlar (-) | 3.485.017          | 3.060.717          |
| <b>Toplam</b>              | <b>218.343.051</b> | <b>215.713.576</b> |

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

| Maddi duran varlıklar    | Dönem Başı         | Girişler         | Çıkışlar | Dönem Sonu         |
|--------------------------|--------------------|------------------|----------|--------------------|
| Binalar (*)              | 211.917.999        | 2.946.873        | -        | 214.864.872        |
| Demirbaşlar              | 6.856.294          | 106.902          | -        | 6.963.196          |
| Birikmiş amortisman (-)  | 3.060.717          | 424.300          | -        | 3.485.017          |
| <b>Net defter değeri</b> | <b>215.713.576</b> | <b>2.629.475</b> | <b>-</b> | <b>218.343.051</b> |

(\*) İFM Ziraat Kuleleri Kule-1'in 12. Katını, Şirket'in Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanması sebebiyle, söz konusu katın maddi duran varlık olarak sınıflanmış olan gerçeğe uygun değerini içermektedir.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 7.2. Kullanım hakkı varlıkları

Şirket'in kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

|                          | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Maliyet</b>           | <b>24.954.455</b> | <b>24.954.455</b> |
| Binalar                  | 24.954.455        | 24.954.455        |
| <b>İtfa Payı (-)</b>     | <b>14.544.366</b> | <b>13.132.565</b> |
| Binalar                  | 14.544.366        | 13.132.565        |
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>10.410.089</b> | <b>11.821.890</b> |

##### 7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

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

| Maddi olmayan duran varlıklar | 31 Mart 2024   | 31 Aralık 2023   |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Haklar                        | 2.989.488      | 2.989.488        |
| Birikmiş amortismanlar (-)    | 2.014.033      | 1.715.645        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>975.455</b> | <b>1.273.843</b> |

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

| Maddi olmayan duran varlıklar | Dönem Başı       | Girişler         | Çıkışlar | Dönem Sonu     |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------|----------------|
| Haklar                        | 2.989.488        | -                | -        | 2.989.488      |
| Birikmiş amortisman (-)       | 1.715.645        | 298.388          | -        | 2.014.033      |
| <b>Net defter değeri</b>      | <b>1.273.843</b> | <b>(298.388)</b> | <b>-</b> | <b>975.455</b> |

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

##### Karşılıklar

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

|                                                           | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023   |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</b> |                  |                  |
| - Kıdem tazminatı karşılığı                               | 1.688.174        | 1.688.174        |
| - Kullanılmamış izin karşılığı                            | 435.256          | 435.256          |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>2.123.430</b> | <b>2.123.430</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### *Şirket'in taraf olduğu davalar*

Şirket'in taraf olduğu yurtiçinde devam eden önem düzeyi düşük toplam 7 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 5 adet dava).

##### *Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)*

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

|                                        | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*) | 4.770.825.007        | 3.253.943.153        |
| <b>Toplam</b>                          | <b>4.770.825.007</b> | <b>3.253.943.153</b> |

(\*) İFM Ziraat Kuleleri projesi, Herdem Projesi ve diğer projeler için proje yöneticiliği hizmeti kapsamında ve projelerin yüklenici firmalarından alınan banka teminat mektupları ile satış vaadi sözleşmesi kapsamında alınan ipotekleri içermektedir.

##### *Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)*

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

| Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)                                                                                | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)                                                                    | 7.704.665          | 451.036            |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                       | -                  | -                  |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (**) | 500.000.000        | 500.000.000        |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                                   | -                  | -                  |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                  | -                  | -                  |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                          | -                  | -                  |
| iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                  | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                              | <b>507.704.665</b> | <b>500.451.036</b> |

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

|                                                                | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>                                |                      |                      |
| Banka kredileri (Kredi kartları)                               | 359.965              | 463.366              |
| <b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>                     | <b>359.965</b>       | <b>463.366</b>       |
| <b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>        |                      |                      |
| Banka kredileri                                                | 2.138.550.325        | 2.184.736.096        |
| Kiralama işlemlerinden borçlar                                 | 2.846.047            | 1.963.740            |
| <b>Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b> | <b>2.141.396.372</b> | <b>2.186.699.836</b> |
| <b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>                                |                      |                      |
| Banka kredileri                                                | 1.901.648.203        | 1.836.890.747        |
| Kiralama işlemlerinden borçlar                                 | 3.165.471            | 3.030.135            |
| <b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>                         | <b>1.904.813.674</b> | <b>1.839.920.882</b> |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>                            | <b>4.046.570.011</b> | <b>4.027.084.084</b> |

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

|                                                             | Nakit Hareketi Oluşturan |                      |                      | Nakit Hareketi Oluşturmayan |                         |                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
|                                                             | 1 Ocak 2024              | Nakit Girişi         | Nakit Çıkışı         | Parasal kayıp/kazanç        | Faiz tahakkuku değişimi | 31 Mart 2024         |
| Banka kredileri                                             | 4.022.090.209            | 672.091.694          | (190.072.918)        | (554.112.787)               | 90.562.294              | 4.040.558.493        |
| <b>Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler</b> | <b>4.022.090.209</b>     | <b>672.091.694</b>   | <b>(190.072.918)</b> | <b>(554.112.787)</b>        | <b>90.562.294</b>       | <b>4.040.558.493</b> |
|                                                             | Nakit Hareketi Oluşturan |                      |                      | Nakit Hareketi Oluşturmayan |                         |                      |
|                                                             | 1 Ocak 2023              | Nakit Girişi         | Nakit Çıkışı         | Parasal kayıp/kazanç        | Faiz tahakkuku değişimi | 31 Mart 2023         |
| Banka kredileri                                             | 2.089.129.049            | 1.676.448.970        | (193.833)            | (272.827.091)               | 25.407.431              | 3.517.964.527        |
| <b>Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler</b> | <b>2.089.129.049</b>     | <b>1.676.448.970</b> | <b>(193.833)</b>     | <b>(272.827.091)</b>        | <b>25.407.431</b>       | <b>3.517.964.527</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

|                             | 31 Mart 2024     | 31 Mart 2023     |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak | 4.993.875        | 6.600.364        |
| Dönem içi girişler          | 3.172.008        | 3.649.827        |
| Dönem içi ödemeler          | (4.265.635)      | (4.682.251)      |
| Faiz giderleri              | 1.952.406        | 2.020.566        |
| Parasal kayıp/kazanç        | (158.864)        | (2.594.631)      |
| <b>Dönem sonu bakiyesi</b>  | <b>6.011.518</b> | <b>4.993.875</b> |

#### 10. STOKLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

|                            | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Pırlanta Sitesi / İstanbul | 26.711.412        | 26.711.412        |
| Saruhanlı / Manisa         | 7.691.048         | 10.569.937        |
| <b>Toplam</b>              | <b>34.402.460</b> | <b>37.281.349</b> |

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in Pırlanta Sitesi'nde 1 adet dükkan ve Saruhanlı/Manisa'da 3 adet konut stoğu bulunmaktadır (31 Aralık 2023: Şirket'in Pırlanta Sitesi'nde 1 adet dükkan ve Saruhanlı/Manisa'da 4 adet konut stoğu bulunmaktadır).

#### 11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

| Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Verilen avanslar                   | 18.815.097        | 17.660.791        |
| - İFM Ziraat Kuleleri              | 18.027.515        | -                 |
| - Diğer                            | 787.582           | 17.660.791        |
| Diğer peşin ödenmiş giderler       | 18.949.517        | 42.812.026        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>37.764.614</b> | <b>60.472.817</b> |

| Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler      | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen avanslar                        | 154.534.282        | 74.353.952         |
| - İFM Ziraat Kuleleri                   | 32.526.941         | 38.885.883         |
| - Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesi | -                  | 2.753.956          |
| - Diğer                                 | 122.007.341        | 32.714.113         |
| Diğer peşin ödenmiş giderler            | 30.620.310         | 29.975.280         |
| <b>Toplam</b>                           | <b>185.154.592</b> | <b>104.329.232</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

| Diğer dönen varlıklar           | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli KDV alacakları      | -                  | 78.331.459         |
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | 7.006.154          | 3.403.947          |
| Verilen depozito ve teminatlar  | 5.171.260          | 1.897.088          |
| <b>Toplam</b>                   | <b>12.177.414</b>  | <b>83.632.494</b>  |
| Diğer duran varlıklar           | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
| Uzun vadeli KDV alacakları      | 562.277.116        | 466.176.657        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>562.277.116</b> | <b>466.176.657</b> |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
| Ödenecek vergi ve fonlar        | 40.544.331         | 36.616.762         |
| Alınan depozito ve teminatlar   | 13.525.228         | 52.899.534         |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 888.810            | 520.246            |
| <b>Toplam</b>                   | <b>54.958.369</b>  | <b>90.036.542</b>  |

#### 12. FİNANSAL DURAN VARLIKLAR

##### 12.1. İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur:

|                                                        | Yatırım türü   | Sahiplik oranı (%) | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|--------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ziraat GYO D.O.O Sarajevo                              | Bağlı ortaklık | 100                | 631.142.429        | 631.142.429        |
| Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. | Bağlı ortaklık | 100                | 25.862.123         | 25.862.123         |
| TOO Ziraat GYO Kazakhstan                              | Bağlı ortaklık | 100                | 520.259            | 520.259            |
| <b>Toplam</b>                                          |                |                    | <b>657.524.811</b> | <b>657.524.811</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 13. ÖZKAYNAKLAR

##### 13.1. Ödenmiş sermaye

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

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde 4.693.620.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 7.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 7.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

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

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

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

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



## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 13.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

###### *Sermaye düzeltmesi farkları*

31 Mart 2024 itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 19.782.251.312 TL'dir (31 Aralık 2023: 19.782.251.312 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.

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

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

Şirket'in, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 5.489.811.920 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 5.489.811.920 TL).

##### 13.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

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

|                                                               | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları           | 85.382.014        | 85.382.014        |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları | (1.690.041)       | (1.690.041)       |
| <b>Toplam</b>                                                 | <b>83.691.973</b> | <b>83.691.973</b> |

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

|                             | 1 Ocak –<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2023 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gayrimenkul satış gelirleri | 3.934.380                | 39.467.190               |
| Yurtiçi kira gelirleri      | 195.727.429              | 68.264.556               |
| Yurtdışı kira gelirleri     | 7.482.601                | 7.809.302                |
| <b>Toplam hasılat</b>       | <b>207.144.410</b>       | <b>115.541.048</b>       |

1 Ocak – 31 Mart 2024 döneminde hasılat tutarının 188.688.736 TL'si (1 Ocak – 31 Mart 2023: 58.594.357 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

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

|                                   | 1 Ocak –<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2023 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Satılan gayrimenkul maliyeti      | 2.621.301                | 29.666.758               |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b> | <b>2.621.301</b>         | <b>29.666.758</b>        |

#### 15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

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

|                                      | 1 Ocak –<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2023 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vergi, resim ve harç giderleri (*)   | 18.257.034               | 11.644.381               |
| Personel ücret ve giderleri          | 16.244.313               | 12.779.738               |
| İşletme giderleri                    | 5.529.756                | 1.938.100                |
| Dekorasyon desteği giderleri         | -                        | 1.922.020                |
| Bilgi teknolojileri giderleri        | 1.781.781                | 1.316.682                |
| Amortisman ve itfa payı giderleri    | 1.885.899                | 3.640.641                |
| Danışmanlık giderleri                | 977.145                  | 208.889                  |
| Hukuk giderleri                      | 237.509                  | 250.525                  |
| Proje geliştirme ve ekspertiz gideri | 407.281                  | 349.304                  |
| Diğer giderler                       | 437.777                  | 384.118                  |
| <b>Toplam</b>                        | <b>45.758.495</b>        | <b>34.434.398</b>        |

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

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

|                             | 1 Ocak –<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2023 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reklam ve tanıtım giderleri | 185.968                  | 8.726.174                |
| <b>Toplam</b>               | <b>185.968</b>           | <b>8.726.174</b>         |

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

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

|                                        | 1 Ocak –<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2023 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*) | 26.475.777               | 1.468.882                |
| <b>Toplam</b>                          | <b>26.475.777</b>        | <b>1.468.882</b>         |

(\*) 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemi tutarı, 20.302.212 TL tutarındaki gider iadeleri ile 6.173.565 TL tutarındaki komisyon gelirlerinden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Mart 2023 hesap dönemi tutarı, 601.414 TL tutarındaki gider iadeleri, 166.958 TL tutarındaki gecikme bedelleri ve 700.510 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

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

|                                        | 1 Ocak –<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2023 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (*) | 8.637.862                | 2.741.067                |
| <b>Toplam</b>                          | <b>8.637.862</b>         | <b>2.741.067</b>         |

(\*) 1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemi tutarı, 8.558.473 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ve 79.389 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak - 31 Mart 2023 hesap dönemi bakiyesi, 1.866.714 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ve 874.353 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderlerinden oluşmaktadır).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 17. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

|                       | 1 Ocak –<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2023 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kambiyo gelirleri (*) | 26.259.440               | 21.885.607               |
| Faiz gelirleri        | 80.258.508               | 1.008.922                |
| <b>Toplam</b>         | <b>106.517.948</b>       | <b>22.894.529</b>        |

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

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

|                          | 1 Ocak –<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2023 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Faiz giderleri           | 435.494.847              | 155.966.567              |
| Kredi komisyon giderleri | -                        | 1.604.196                |
| Kambiyo giderleri        | 16.017                   | 984.989                  |
| <b>Toplam</b>            | <b>435.510.864</b>       | <b>158.555.752</b>       |

#### 18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre, Şirket Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu kapsamda, Şirket'in ilgili dönemdeki gelirlerine ilişkin olarak vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

##### Gelir Vergisi Stopajı

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

##### Ertelenmiş Vergi

Şirket, bulunması halinde vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in ilgili dönemde ertelenmiş vergi varlık yada yükümlülüğü bulunmamaktadır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 19. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak – 31 Mart 2024 ve 1 Ocak - 31 Mart 2023 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                                          | 1 Ocak –<br>31 Mart 2024 | 1 Ocak –<br>31 Mart 2023 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL) | 85.338.727               | (55.126.840)             |
| Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı       | 4.693.620.000            | 4.693.620.000            |
| <b>Pay başına kar/(zarar) (TL)</b>                       | <b>0,0182</b>            | <b>(0,0117)</b>          |

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

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

##### 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. Şirket'in kiralama sözleşmeleri büyük oranda ilişkili kuruluşlarla yapılmıştır. Ayrıca Şirket'in sahip olduğu nakit, Şirket'in ortağı olan Ziraat Bankası'nda değerlendirilmektedir.

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

| 31 Mart 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)               | -                | 4.351.000   | -               | -           | 282.586.490          | 222.919.206 |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                      | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | -                | 4.351.000   | -               | -           | 282.586.490          | 222.919.206 |
| 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 değerlerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                     | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                            | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                             | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Net değerlerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                     | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                       | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 20.1. Kredi riski (Devamı)

| 31 Aralık 2023                                                                    | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki mevduat | Diğer       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------|
|                                                                                   | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                      |             |
|                                                                                   | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |             |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)             | 5.848.760        | 627.418.678 | -               | -           | 668.559.950          | 164.802.049 |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                      | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 5.848.760        | 627.418.678 | -               | -           | 668.559.950          | 164.802.049 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri  | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                     | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                              | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                             | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                       | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                            | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                             | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| - Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı                       | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                       | -                | -           | -               | -           | -                    | -           |

##### 20.2. Likidite riski

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

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

| 31 Mart 2024                         |               | Beklenen nakit çıkışları |                  |                    |                     |                    |
|--------------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Sözleşmeler uyarınca vadeler         | Defter değeri | (=I+II+III+ IV)          | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) | 5 yıldan uzun (IV) |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | 4.316.135.827 | 4.312.672.747            | 796.991.779      | 1.338.016.973      | 2.177.663.995       | -                  |
| Ticari borçlar                       | 267.635.684   | 267.635.684              | 267.635.684      | -                  | -                   | -                  |
| Banka kredileri                      | 4.040.558.493 | 4.040.558.493            | 527.078.449      | 1.336.974.430      | 2.176.505.614       | -                  |
| Kiralama işlemlerinden borçlar       | 6.011.518     | 2.548.438                | 347.514          | 1.042.543          | 1.158.381           | -                  |
| Diğer borçlar                        | 1.930.132     | 1.930.132                | 1.930.132        | -                  | -                   | -                  |

| 31 Aralık 2023                       |               | Beklenen nakit çıkışları |                  |                    |                     |                    |
|--------------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Sözleşmeler uyarınca vadeler         | Defter değeri | (=I+II+III+ IV)          | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) | 5 yıldan uzun (IV) |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | 4.393.947.257 | 4.392.285.569            | 923.421.919      | 1.418.183.523      | 2.050.680.127       | -                  |
| Ticari borçlar                       | 366.798.794   | 366.798.794              | 366.798.794      | -                  | -                   | -                  |
| Banka kredileri                      | 4.022.090.209 | 4.022.090.209            | 556.158.884      | 1.416.983.935      | 2.048.947.390       | -                  |
| Kiralama işlemlerinden borçlar       | 4.993.875     | 3.332.187                | 399.862          | 1.199.588          | 1.732.737           | -                  |
| Diğer borçlar                        | 64.379        | 64.379                   | 64.379           | -                  | -                   | -                  |

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 20.3. Piyasa riski

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

##### *Döviz kuru riski*

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

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

|                              | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Varlıklar                    | 471.621.740        | 444.174.230        |
| Yükümlülükler                | -                  | -                  |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>471.621.740</b> | <b>444.174.230</b> |

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

| 31 Mart 2024                  | Avro               | Dolar             | Toplam             |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Varlıklar</b>              | <b>453.279.564</b> | <b>18.342.176</b> | <b>471.621.740</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 8.537.536          | 314.662           | 8.852.198          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 444.742.028        | -                 | 444.742.028        |
| Peşin ödenmiş giderler        | -                  | 18.027.514        | 18.027.514         |
| <b>Yükümlülükler</b>          | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>           |
| Ertelenmiş gelirler           | -                  | -                 | -                  |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>  | <b>453.279.564</b> | <b>18.342.176</b> | <b>471.621.740</b> |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 20.3. Piyasa riski (Devamı)

##### *Döviz kuru riski (Devamı)*

| 31 Aralık 2023                | Avro               | Dolar             | Toplam             |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Varlıklar</b>              | <b>427.137.382</b> | <b>17.036.848</b> | <b>444.174.230</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 7.353.434          | 163.639           | 7.517.073          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 419.783.948        | -                 | 419.783.948        |
| Peşin ödenmiş giderler        | -                  | 16.873.209        | 16.873.209         |
| <b>Yükümlülükler</b>          | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>           |
| Ertelenmiş gelirler           | -                  | -                 | -                  |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>  | <b>427.137.382</b> | <b>17.036.848</b> | <b>444.174.230</b> |

##### *Faiz oranı riski*

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

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

| Sabit Faizli                                       | Faiz Pozisyonu Tablosu |                      |
|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                                    | 31 Mart 2024           | 31 Aralık 2023       |
| <b>Finansal varlıklar</b>                          | <b>273.621.620</b>     | <b>660.906.827</b>   |
| - Bankalar mevduatı                                | 273.621.620            | 660.906.827          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>                      | <b>6.371.483</b>       | <b>5.457.241</b>     |
| - Kısa vadeli borçlanmalar                         | 359.965                | 463.366              |
| - Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 2.846.047              | 1.963.740            |
| - Uzun vadeli borçlanmalar                         | 3.165.471              | 3.030.135            |
| <b>Değişken faizli</b>                             |                        |                      |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>                      | <b>4.040.198.528</b>   | <b>4.021.626.843</b> |
| - Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 2.138.550.325          | 2.184.736.096        |
| - Uzun vadeli borçlanmalar                         | 1.901.648.203          | 1.836.890.747        |



## **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

##### **20.4. Sermaye yönetimi**

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

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

#### **21. FİNANSAL ARAÇLAR**

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

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

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

#### **22. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket'in 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, Şirket'in genel merkezinin bulunduğu "Finanskent Mahallesi Finans Caddesi A Blok No:44/A Ümraniye-İstanbul/Türkiye" adresinde 10 Haziran 2024 tarihinde yapılmıştır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

#### EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

| Finansal tablo ana hesap kalemler                                                                                           | İlgili düzenleme       | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                  | III-48.1. Md. 24 / (b) | 845.805.962           | 1.527.984.738         |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                           | III-48.1. Md. 24 / (a) | 44.352.190.164        | 43.156.854.229        |
| <b>C</b> İştirakler                                                                                                         | III-48.1. Md. 24 / (b) | 657.524.811           | 657.524.811           |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                             | III-48.1. Md. 23 / (f) | -                     | -                     |
| Diğer varlıklar                                                                                                             |                        | 246.410.982           | 730.953.891           |
| <b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                                   | III-48.1. Md. 3 / (p)  | <b>46.101.931.919</b> | <b>46.073.317.669</b> |
| <b>E</b> Finansal borçlar                                                                                                   | III-48.1. Md. 31       | 4.040.558.493         | 4.022.090.209         |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler                                                                                       | III-48.1. Md. 31       | -                     | -                     |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları                                                                                         | III-48.1. Md. 31       | 6.011.518             | 4.993.875             |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                        | III-48.1. Md. 23 / (f) | 1.930.132             | 64.379                |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                                                                        | III-48.1. Md. 31       | 41.645.255.124        | 41.559.916.395        |
| Diğer kaynaklar                                                                                                             |                        | 408.176.652           | 486.252.811           |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                                                                   | III-48.1. Md. 3 / (p)  | <b>46.101.931.919</b> | <b>46.073.317.669</b> |
| Diğer finansal bilgiler                                                                                                     | İlgili düzenleme       | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                            | III-48.1. Md. 24 / (b) | 273.621.620           | 660.906.827           |
| <b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 845.693.290           | 1.527.848.688         |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (d) | -                     | -                     |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1. Md. 24 / (d) | 444.742.028           | 419.783.948           |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (c) | -                     | -                     |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d) | -                     | -                     |
| <b>C2</b> İşletmecisi şirkete iştirak                                                                                       | III-48.1. Md. 28/1 (a) | -                     | -                     |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                                                                                | III-48.1. Md. 31       | -                     | -                     |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                  | III-48.1. Md. 22 / (e) | -                     | -                     |
| <b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                        | III-48.1. Md.22/(l)    | 5.902.608             | 4.799.411             |

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

#### EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy sınırlamaları                                                                                                     | İlgili düzenleme            | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 | Asgari / Azami oran | Hesaplama     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------|---------------------|---------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1. Md. 22 / (e)      | %0           | %0             | Azami %10           | K/D           |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                | III-48.1. Md. 24 / (a). (b) | %97          | %95            | Asgari %51          | (B+A1)/D      |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)      | %3           | %3             | Azami %49           | (A+C-A1)/D    |
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)      | %1           | %1             | Azami %49           | (A3+B1+C1)/D  |
| 5 Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                            | III-48.1. Md. 24 / (c)      | %0           | %0             | Azami %20           | B2/D          |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak                                                                                               | III-48.1. Md. 28/1(a)       | %0           | %0             | Azami %10           | C2/D          |
| 7 Borçlanma sınırı                                                                                                        | III-48.1. Md. 31            | %10          | %10            | Azami %500          | (E+F+G+H+J)/İ |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | III-48.1. Md. 24 / (b)      | %1           | %2             | Azami %10           | (A2-A1)/D     |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                             | III-48.1. Md. 22/(l)        | %0           | %0             | Azami %10           | L/D           |

.....