

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-52
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	53-54

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA****BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	285.528.574	1.804.154.265
Ticari alacaklar	5	9.430.181	747.724.844
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	7.028.843	6.905.871
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	2.401.338	740.818.973
Stoklar	10	522.830.434	44.019.618
Peşin ödenmiş giderler	11	35.153.565	71.402.736
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	35.153.565	71.402.736
Diğer dönen varlıklar	11	33.619.963	98.748.317
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	33.619.963	98.748.317
Toplam dönen varlıklar		886.562.717	2.766.049.780
Duran varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	12	776.366.519	776.366.519
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	51.430.707.252	49.914.455.769
Maddi duran varlıklar	7	305.118.886	254.701.869
Kullanım hakkı varlıkları	7	10.806.475	13.958.590
Maddi olmayan duran varlıklar	7	529.522	1.504.079
Peşin ödenmiş giderler	11	433.778.793	123.185.804
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	433.778.793	123.185.804
Diğer duran varlıklar	11	593.024.380	550.433.904
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	593.024.380	550.433.904
Toplam duran varlıklar		53.550.331.827	51.634.606.534
TOPLAM VARLIKLAR		54.436.894.544	54.400.656.314

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	304.551	547.115
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	304.551	547.115
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	2.660.242.122	2.581.926.205
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	2.657.593.920	2.579.607.537
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	2.648.202	2.318.668
Ticari borçlar	5	341.064.193	433.094.385
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	941.645	492.874
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	340.122.548	432.601.511
Diğer borçlar	5	2.740.265	76.015
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	2.740.265	76.015
Ertelenmiş gelirler	5	63.269.730	976.055
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	63.269.730	976.055
Kısa vadeli karşılıklar	8	665.056	513.924
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	665.056	513.924
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	62.648.100	106.309.839
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	62.648.100	106.309.839
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		3.130.934.017	3.123.443.538
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	1.790.268.350	2.172.470.068
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	1.788.390.365	2.168.892.263
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	9	1.877.985	3.577.805
Ertelenmiş gelirler	5	42.817.304	31.251.142
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	42.817.304	31.251.142
Uzun vadeli karşılıklar	8	2.736.699	1.993.297
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	2.736.699	1.993.297
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	317.628.251	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	317.628.251	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		2.153.450.604	2.205.714.507
Toplam yükümlülükler		5.284.384.621	5.329.158.045
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye düzeltmesi farkları	13	24.206.045.372	24.206.045.372
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	13	3.047.089.040	6.482.046.151
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	13	99.040.855	98.818.546
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		100.814.046	100.814.046
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(1.773.191)	(1.995.500)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		33.641.218.318	24.878.574.489
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(16.829.168.975)	(16.743.603.705)
Net dönem karı		294.665.313	5.455.997.416
Toplam özkaynaklar		49.152.509.923	49.071.498.269
TOPLAM KAYNAKLAR		54.436.894.544	54.400.656.314

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya zarar kısmı	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Hasılat	14	1.161.513.130	2.737.215.161	544.898.747	276.748.434
Satışların maliyeti	14	(170.849.036)	(2.132.642.674)	(148.992.255)	-
Brüt kar		990.664.094	604.572.487	395.906.492	276.748.434
Genel yönetim giderleri	15	(141.591.749)	(121.057.051)	(41.387.208)	(33.172.205)
Pazarlama giderleri	15	(384.141)	(29.278.269)	(164.559)	(15.443.698)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	36.366.158	616.588.977	1.465.345	563.971.536
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(38.136.820)	(21.323.035)	(13.417.647)	(12.819.977)
Esas faaliyet karı		846.917.542	1.049.503.109	342.402.423	779.284.090
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler (giderler)	17	17.115.612	2.016.997	17.115.612	2.016.997
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		864.033.154	1.051.520.106	359.518.035	781.301.087
Finansman gelirleri	18	216.539.292	398.301.757	49.335.963	144.064.074
Finansman giderleri	18	(1.691.641.328)	(453.673.153)	(546.256.283)	(97.256.665)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		905.734.195	658.734.629	257.712.398	(234.675.990)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		294.665.313	1.654.883.339	120.310.113	593.432.506
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)	19	-	-	-	-
- Dönem vergi gideri (-)		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri (-)		-	-	-	-
Dönem karı		294.665.313	1.654.883.339	120.310.113	593.432.506
Pay başına kazanç	20	0,0628	0,3526	0,0256	0,1264
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		222.309	(60.668)	168.910	561.093
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		222.309	(60.668)	168.910	561.093
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		222.309	(60.668)	168.910	561.093
Toplam kapsamlı gelir		294.887.622	1.654.822.671	120.479.023	593.993.599

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri /iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş karlar			
					Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2023		4.693.620.000	24.206.045.372	6.482.046.151	5.937.748	(1.215.446)	-	7.798.130.051	(12.004.581.063)	12.377.374.946	43.557.357.759
Transferler		-	-	-	-	-	-	17.080.444.439	(4.703.069.493)	(12.377.374.946)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(60.668)	-	-	-	1.654.883.339	1.654.822.671
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.654.883.339	1.654.883.339
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	(60.668)	-	-	-	-	(60.668)
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	(36.035.524)	-	(36.035.524)
30 Eylül 2023	13	4.693.620.000	24.206.045.372	6.482.046.151	5.937.748	(1.276.114)	-	24.878.574.490	(16.743.686.080)	1.654.883.339	45.176.144.906
1 Ocak 2024		4.693.620.000	24.206.045.372	6.482.046.151	100.814.046	(1.995.500)	-	24.878.574.489	(16.743.603.705)	5.455.997.416	49.071.498.269
Transferler		-	-	-	-	-	-	17.651.815.773	(12.195.818.357)	(5.455.997.416)	-
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/azalış (*)		-	-	(3.434.957.111)	-	-	-	(8.889.171.944)	12.324.129.055	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	222.309	-	-	-	294.665.313	294.887.622
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	294.665.313	294.665.313
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	222.309	-	-	-	-	222.309
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	(213.875.968)	-	(213.875.968)
30 Eylül 2024	13	4.693.620.000	24.206.045.372	3.047.089.040	100.814.046	(1.773.191)	-	33.641.218.318	(16.829.168.975)	294.665.313	49.152.509.923

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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.844.538.092	554.282.750
Dönem karı		294.665.313	1.654.883.339
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.427.141.527	(986.271.362)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		6.957.127	13.007.059
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.521.848	2.051.817
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.778.624	1.750.388
-Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(256.776)	301.429
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	1.564.480.028	(86.140.227)
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(146.533.898)	(90.542.435)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	1.711.013.926	4.402.208
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(62.692.000)	(190.224.461)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	-	(559.211.514)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6,16	-	(559.211.514)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(83.125.476)	(165.754.036)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		966.907.800	(204.871.662)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		541.189.446	(6.463.305)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(1.945.777)	(1.669.325)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		543.135.223	(4.793.980)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		162.774.683	90.035.153
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(314.521.852)	(625.794.482)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		22.285.082	713.148.982
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		578.865	746.069
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		21.706.217	712.402.913
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.684.314	(878.787)
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		2.684.314	304.917
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-	(1.183.704)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		73.859.837	79.486.236
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		478.636.290	(454.405.459)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		176.609.293	(570.526.126)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		302.026.997	116.120.667
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		2.688.714.640	463.740.315
Alınan faiz		155.823.452	90.542.435
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.434.244.353)	(1.793.541.163)
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	226.065.414
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.264.240)	(28.949.042)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		57.141.355	2.056.024.614
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.490.121.468)	(4.046.682.149)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.197.815.298)	1.950.327.524
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	1.324.695.834	2.372.446.643
- Kredilerden nakit girişleri		1.312.215.824	2.367.853.059
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		12.480.010	4.593.584
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(617.376.653)	(95.075.848)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(604.927.881)	(95.075.848)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(12.448.772)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(2.313.229)	(1.713.941)
Ödenen temettüller		(213.875.968)	(36.035.524)
Ödenen faiz		(1.688.945.282)	(289.293.806)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(787.521.559)	711.069.111
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(787.521.559)	711.069.111
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.794.864.711	59.024.241
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ		(721.814.578)	(661.380.037)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	285.528.574	108.713.315

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in merkez adresi "Finanskent Mah., Finans Cad., B Blok No: 44/B İç Kapı No:12 Ümraniye/İstanbul"dur. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 34 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, 30 Eylül 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 Kazakhstan şirketlerinin %100'üne (31 Aralık 2023: %100) sahiptir (Dipnot 12).

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.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksine ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olması sebebiyle, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Bu çerçevede 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 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
30 Eylül 2024	2.526,16	1,0000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,3586
30 Eylül 2023	1.691,04	1,4938

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 endekslenmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

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

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

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.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik:** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler:** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.
- **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 Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

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

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 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.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler:** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama:** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı,
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar,
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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

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.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

- 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 müşterisine 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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.

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerın tespitinde, 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 inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

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 gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değeri. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satın alınmış konut ve ofislerin satın alım maliyetlerinden oluşmaktadır.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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

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

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

Amortisman

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

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

2.4.6. 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 muhasebelemektedir. 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.

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 muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

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.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

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.

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 20).

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

2.4.11. 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.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

2.4.13. İlişkili taraflar (Devamı)

(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 yurt dışındaki 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.

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 Kazakhstan 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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)

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanlığı 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, 30 Eylül 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.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

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

hüküm altına alınmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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

30 Eylül 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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

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.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket; defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtmak şeklinde artırmakta, defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtmak şeklinde azaltmakta ve defter değerini, yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtmak şeklinde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtmak şeklinde 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 yansıtmak şeklinde 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 bir 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 yansıtmak şeklinde 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 ilişkin 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, taksitde ait anapara ve faiz tutarı kısa ve uzun vadeli borçlanmalar hesabına borç, faizler ise finansman giderleri hesabına alacak kaydedilerek muhasebeleştirilmektedir.

2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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

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

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

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

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

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

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

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

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Dipnot 8 - Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Dipnot 10 - Stoklar

2.6. Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bankalar		
<u>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	96.485.000	780.359.803
- Vadesiz mevduat	299.831	5.666.862
<u>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</u>		
- Vadesiz mevduat	415.575	3.369.495
Toplam	97.200.406	789.396.160
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	6.831.134	-
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	197.709	6.905.871
Toplam	7.028.843	6.905.871
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ziraat Teknoloji A.Ş.	653.253	492.874
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	288.392	-
Toplam	941.645	492.874
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	2.740.265	76.015
Toplam	2.740.265	76.015
Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	4.446.288.836	4.749.046.915
Toplam	4.446.288.836	4.749.046.915

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2024 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Eylül 2024		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	697.614.730	146.533.898	844.148.628
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	94.272.685	-	94.272.685
Ziraat Bank International AG	26.150.357	-	26.150.357
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	17.120.133	-	17.120.133
Ziraat Teknoloji A.Ş.	14.678.109	-	14.678.109
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	8.944.208	-	8.944.208
Ziraat G.S.Y.O.	5.955.271	-	5.955.271
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	2.418.459	-	2.418.459
Toplam	867.153.952	146.533.898	1.013.687.850

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

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Eylül 2023		
	Kira gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	485.866.346	90.542.435	576.408.781
Ziraat Bank International AG	25.560.162	-	25.560.162
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	11.988.748	-	11.988.748
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	2.340.872	-	2.340.872
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	15.898.653	-	15.898.653
Ziraat G.S.Y.O.	1.248.393	-	1.248.393
Ziraat Teknoloji A.Ş.	5.426.436	-	5.426.436
Toplam	548.329.610	90.542.435	638.872.045

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen kira gelirleri, Hasılatın %20'sini oluşturmaktadır.

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2024 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Eylül 2024			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.695.336.690	25.702.638	-	1.721.039.328
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	5.496.873	5.496.873
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	1.194.828	1.194.828
Toplam	1.695.336.690	25.702.638	6.691.701	1.727.731.029

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler (Devamı)

İlişkili taraf	1 Ocak – 30 Eylül 2023			Toplam
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	663.788.194	22.085.110	-	685.873.304
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	4.362.159	4.362.159
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	395.407	395.407
Toplam	663.788.194	22.085.110	4.757.566	690.630.870

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

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 13.082.541 TL'dir (30 Eylül 2023: 11.609.245 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bankalar	97.200.406	789.396.160
- Vadesiz mevduatlar	715.406	9.036.357
- Vadeli mevduatlar	96.485.000	780.359.803
Alınan çekler	188.328.168	1.014.758.105
Nakit ve nakit benzerleri	285.528.574	1.804.154.265
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	(9.289.554)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	285.528.574	1.794.864.711

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 30 Eylül 2024
TL	1 Ekim 2024	45,00	96.485.000
Toplam			96.485.000

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2023
TL	22 Ocak 2024	46,00	688.591.255
TL	2 Ocak 2024	39,00	91.768.548
Toplam			780.359.803

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

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

Ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*) (**)	2.401.338	740.818.973
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	7.028.843	6.905.871
Toplam	9.430.181	747.724.844

(*) 17.363 TL tutarındaki şüpheli ticari alacağı ve aynı tutarda şüpheli ticari alacak karşılığını da içermektedir (31 Aralık 2023: 274.139 TL).

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

Şirket'in şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareketler aşağıda sunulmuştur:

	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Şüpheli ticari alacaklar	274.139	-	256.776	17.363
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(274.139)	-	(256.776)	(17.363)
Net değer	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

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

Ticari borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Satıcılar (*)	340.122.548	432.601.511
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	941.645	492.874
Toplam	341.064.193	433.094.385

(*) 30 Eylül 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

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

Diğer borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	2.740.265	76.015
Toplam	2.740.265	76.015

Ertelenmiş gelirler

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

Ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	106.087.034	32.227.197
Toplam	106.087.034	32.227.197

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	45.010.714.846	44.108.651.197
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.419.992.406	5.805.804.572
Toplam	51.430.707.252	49.914.455.769

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem başı - 1 Ocak	44.108.651.197	11.455.932.216
Cari dönemdeki girişler	1.689.204.854	2.702.538.010
Cari dönemdeki çıkışlar	(1.358.610)	(86.512.989)
Gerçeğe uygun değer artışları	-	559.211.514
Transferler	(848.474.595)	25.708.407.794
Yabancı para çevrim farkı	62.692.000	190.224.461
Dönem sonu	45.010.714.846	40.529.801.006

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-30 Eylül 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Yabancı para çevrim farkı
İFM Ziraat Kuleleri	-	777.562.903	-	(50.589.963)	-
Antakya Arsaları	163.085.650	37.448.116	-	(200.533.766)	-
Adıyaman Arsası	225.719.815	110.546.222	-	(336.266.037)	-
Kahramanmaraş Arsası	190.124.452	59.788.195	-	(249.912.646)	-
İskenderun/Hatay Arsası	-	-	-	(346.647.659)	-
Şehremini Binası	-	-	-	(88.832.284)	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	62.692.000
Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası	-	-	-	(83.751.105)	-
Seyhan/Adana Arsası	-	-	-	(47.551.119)	-
Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-1)	-	-	(679.305)	-	-
Bursa/Karacabey Arsa (Otopark-2)	-	-	(679.305)	-	-
Erenköy Binası	-	-	-	29.570.865	-
Mola İstanbul	-	106.788.875	-	530.059.119	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	18.140.626	-	(4.020.000)	-
Toplam	578.929.917	1.110.274.937	(1.358.610)	(848.474.595)	62.692.000

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-30 Eylül 2023	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Yabancı para çevrim farkı
İFM Ziraat Kuleleri Projesi	-	1.886.099.484		25.755.009.631	-
Süleymanpaşa/Tekirdağ Arsası	52.491.901	17.732.230	-	-	-
Gaziosmanpaşa/İstanbul Binası	26.506.436	-	-	-	-
Bayraklı/İzmir Projesi (Arsa)	-	-	(86.512.989)	179.809.458	-
Kadıköy Rıhtım Binası	-	-	-	19.427.974	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	190.224.461
Göztepe Binası	-	493.503	-	(165.658.184)	-
Bayrampaşa/İstanbul Binası	50.191.312	-	-	(80.181.085)	-
Seyhan/Adana Arsası	51.501.076	-	-	-	-
Sultanbeyli Arsaları	563.347.560	1.229.097			
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.790.545	51.154.866	-	-	-
Toplam	745.828.830	1.956.709.180	(86.512.989)	25.708.407.794	190.224.461

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem başı - 1 Ocak	5.805.804.572	32.012.224.907
Cari dönemdeki girişler	800.916.614	1.633.437.944
Cari dönemdeki çıkışlar	(55.782.745)	(1.969.511.625)
Transferler	130.946.035	(25.688.979.820)
Dönem sonu	6.419.992.406	5.987.171.406

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller-30 Eylül 2024	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler
İskenderun/Hatay Projesi	-	105.469.442	-	346.647.659
Şehremini Projesi	-	12.252.558	-	88.832.284
Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi	-	24.980.255	-	83.751.105
Seyhan/Adana Projesi	-	4.584.230	-	47.551.119
Altunizade Projesi	-	8.045.656	-	(340.516.288)
Antakya Projesi	-	-	-	200.533.766
Adıyaman Projesi	-	-	-	336.266.037
Kahramanmaraş Projesi	-	-	-	183.275.665
Erenköy Projesi	-	96.528.295	-	(547.228.263)
Malatya Projesi	-	138.741.926	-	-
Mola İstanbul	-	-	-	(530.059.119)
Diğer yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	410.314.252	(55.782.745)	-
Toplam	-	800.916.614	(55.782.745)	(130.946.035)

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller-30 Eylül 2023	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler
İFM Ziraat Kuleleri Projesi	-	767.639.415	-	(25.755.009.631)
Bayraklı/İzmir Projesi	-	454.484.631	(1.969.511.625)	(179.809.458)
Gaziosmanpaşa Projesi	24.683.385	-	-	-
Bayrampaşa/İstanbul Projesi	-	6.284.651	-	80.181.085
Emirdağ/Afyon Projesi	12.991.396	1.288.682	-	-
Karacabey/Bursa Projesi	9.546.422	347.943	-	-
Göztepe Projesi	-	2.101.892	-	165.658.184
Diğer yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	354.069.527	-	-
Toplam	47.221.203	1.586.216.741	(1.969.511.625)	(25.688.979.820)

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	51.430.707.252	-	13.499.677.808	37.931.029.444
	31 Aralık 2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	49.914.455.769	-	12.997.050.202	36.917.405.567

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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 6.891.582.241 TL'dir (31 Aralık 2023: 4.778.844.827 TL).

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla ilişkili taraflar; Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası, Ziraat Teknoloji, Ziraat Yatırım, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay) ve Ziraat Bank International A.G. ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır.

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	1.500.554.385	1.041.374.465
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	4.136.966.856	3.206.611.379
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	234.840.299	277.699.583
Toplam	5.872.361.540	4.525.685.427

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

7.1. Maddi duran varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Hizmet binaları	300.810.238	250.220.275
Demirbaşlar	9.359.748	8.095.508
Birikmiş amortismanlar (-)	5.051.100	3.613.914
Toplam	305.118.886	254.701.869

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

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Binalar (*)	250.220.275	50.589.963	-	300.810.238
Demirbaşlar	8.095.508	1.264.240	-	9.359.748
Birikmiş amortisman (-)	3.613.914	1.437.186	-	5.051.100
Net defter değeri	254.701.869	50.417.017	-	305.118.886

(*) Şirket'in İFM Ziraat Kuleleri Kule-2'nin 20. Katını Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanması sebebiyle, söz konusu katın maddi duran varlık olarak sınıflanmış olan gerçeğe uygun değerini içermektedir.

7.2. Kullanım hakkı varlıkları

Şirket'in kullanım hakkı varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Maliyet	32.257.770	29.464.748
Binalar	32.257.770	29.464.748
İtfa Payı (-)	21.451.295	15.506.158
Binalar	21.451.295	15.506.158
Net Defter Değeri	10.806.475	13.958.590

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Haklar	3.529.811	3.529.811
Birikmiş amortismanlar (-)	3.000.289	2.025.732
Toplam	529.522	1.504.079

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

7.3. Maddi olmayan duran varlıklar (Devamı)

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

Maddi olmayan duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Haklar	3.529.811	-	-	3.529.811
Birikmiş amortisman (-)	2.025.732	974.557	-	3.000.289
Net defter değeri	1.504.079	(974.557)	-	529.522

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		
- Kıdem tazminatı karşılığı	2.736.699	1.993.297
- Kullanılmamış izin karşılığı	665.056	513.924
Toplam	3.401.755	2.507.221

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket portföyünde yer alan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri'ne ilişkin 2024 yılı emlak vergisi matrahı ve emlak vergisi tutarının Ümraniye Belediyesi tarafından, Emlak Vergisi Kanunu'na ve ilgili yasal düzenlemelere aykırı olarak hatalı ve fazla hesaplandığı; Ziraat Kulelerine ilişkin 2024 yılı emlak vergisi tutarının belediye tarafından dönem başında 12,5 milyon TL olarak tahakkuk ettirilmesine rağmen, sonrasında 111,6 milyon TL olarak güncellendiği görülmüştür. Ancak, Şirketimizce emlak vergisi birinci taksiti yasal düzenlemelere uygun şekilde, olması gereken ve ilk tahakkuk ettirilen tutar üzerinden süresi içerisinde belediyeye ödenmiş olup, belediye tarafından fazla talep edilen tutarın iptali için Ümraniye Belediyesi aleyhine Vergi Mahkemesinde 31 Mayıs 2024 tarihinde iptal davası açılmıştır. Yapılan hukuki istişarelere istinaden, yasal bir dayanağı olmaması sebebiyle davanın Şirketimiz lehine sonuçlanacağı değerlendirildiğinden karşılık ayrılmasına ihtiyaç duyulmamıştır. Söz konusu dava dışında, Şirket'in taraf olduğu yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 8 adet dava ile birlikte toplam 9 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 5 adet dava).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*)	2.123.971.321	1.760.117.803
Toplam	2.123.971.321	1.760.117.803

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

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Eylül 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)	30 Eylül 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 (**)	106.233.066	500.000.000
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	113.937.731	500.451.036

(*) 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.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri (Kredi kartları)	304.551	547.115
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	304.551	547.115
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	2.657.593.920	2.579.607.537
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.648.202	2.318.668
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.660.242.122	2.581.926.205
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	1.788.390.365	2.168.892.263
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.877.985	3.577.805
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	1.790.268.350	2.172.470.068
Toplam finansal borçlanmalar	4.450.815.023	4.754.943.388

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 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	30 Eylül 2024
Banka kredileri	4.749.046.915	1.324.695.834	(617.376.653)	(1.356.932.966)	346.855.706	4.446.288.836
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	4.749.046.915	1.324.695.834	(617.376.653)	(1.356.932.966)	346.855.706	4.446.288.836
	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2023	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	30 Eylül 2023
Banka kredileri	2.466.720.375	2.372.446.643	(95.075.848)	(1.352.510.337)	61.027.400	3.452.608.233
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	2.466.720.375	2.372.446.643	(95.075.848)	(1.352.510.337)	61.027.400	3.452.608.233

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	5.896.473	7.793.320
Dönem içi girişler	3.172.008	3.011.314
Dönem içi ödemeler	(4.634.743)	(3.309.288)
Faiz giderleri	2.321.514	1.595.347
Parasal kayıp/kazanç	(2.229.065)	(1.952.042)
Dönem sonu bakiyesi	4.526.187	7.138.651

10. STOKLAR

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Erenköy / İstanbul	338.604.502	-
Altunizade / İstanbul	169.683.211	-
Saruhanlı / Manisa	9.081.135	12.480.358
Kahramanmaraş	5.461.586	-
Pırlanta Sitesi / İstanbul	-	31.539.260
Toplam	522.830.434	44.019.618

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in Erenköy / İstanbul'da 38 adet, Altunizade/İstanbul'da 10 adet, Saruhanlı/Manisa'da 3 adet konut ve Kahramanmaraş'ta 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır (31 Aralık 2023: Şirket'in Pırlanta Sitesi'nde 1 adet dükkan ve Saruhanlı/Manisa'da 4 adet konut stoğu bulunmaktadır).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	21.496.022	20.852.820
- İFM Ziraat Kuleleri	21.485.276	19.922.889
- Diğer	10.746	929.931
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	13.657.543	50.549.916
Toplam	35.153.565	71.402.736

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	131.749.791	87.792.762
- İFM Ziraat Kuleleri	23.059.351	45.914.157
- Mola İstanbul	-	3.251.709
- Malatya Projesi	76.299.704	-
- Diğer	32.390.736	38.626.896
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	302.029.002	35.393.042
Toplam	433.778.793	123.185.804

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

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli KDV alacakları	-	92.489.167
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	28.288.036	4.019.180
Verilen depozito ve teminatlar	5.331.927	2.239.970
Toplam	33.619.963	98.748.317

Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli KDV alacakları	593.024.380	550.433.904
Toplam	593.024.380	550.433.904

Diğer yükümlülükler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	28.457.933	43.234.914
Alınan depozito ve teminatlar	33.168.684	62.460.650
Diğer yükümlülükler (*)	318.649.734	614.275
Toplam	380.276.351	106.309.839

(*) Cari dönem bakiyesi, Şirket koordinasyonunda devam eden inşaat projesi kapsamında ödemesi yapılan ve riski Şirkete ait olmayan 317.628.252 TL tutarındaki borcu da içermektedir.

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 (%)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ziraat GYO D.O.O Sarajevo	Bağlı ortaklık	100	745.215.758	745.215.758
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Bağlı ortaklık	100	30.536.470	30.536.470
TOO Ziraat GYO Kazakhstan	Bağlı ortaklık	100	614.291	614.291
Toplam			776.366.519	776.366.519

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1. Ödenmiş sermaye

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

	(%)	30 Eylül 2024	Grubu	(%)	31 Aralık 2023	Grubu
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	15,22	714.219.129	A	15,22	714.219.129	A
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	65,84	3.090.371.040	B	65,84	3.090.371.040	B
Diğer	18,94	889.029.831	B	18,94	889.029.831	B
Toplam	100	4.693.620.000		100	4.693.620.000	

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2024 itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 24.206.045.372 TL'dir (31 Aralık 2023: 24.206.045.372 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, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 3.047.089.040 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 6.482.046.151 TL).

13.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	100.814.046	100.814.046
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(1.773.191)	(1.995.500)
Toplam	99.040.855	98.818.546

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.

13.4. Kar dağıtımı

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.4. Kar dağıtımı (Devamı)

Şirket, Esas Sözleşmesi ve kâr dağıtım politikası gereği, 10 Haziran 2024 tarihinde yapılan 2023 Yılı Olağan Genel Kurulu'nda alınan karara istinaden, yasal kayıtlara göre hesaplanan 2.066.962.440 TL tutarındaki Net Dönem Karının %5'i olan 103.348.122 TL tutarında yasal yedek akçe ayırmıştır. 1.963.614.318 TL tutarındaki Net Dağıtılabilir Dönem Kârının %10'luk kısmı olan 196.361.432 TL'yi Ortaklara Birinci Kâr Payı olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla pay sahiplerine nakden ödemiş olup, kalan tutar ise olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Gayrimenkul satış gelirleri	228.515.796	2.125.894.547	192.102.370	-
Yurt içi kira gelirleri	906.846.977	582.442.826	344.312.981	266.419.748
Yurt dışı kira gelirleri	26.150.357	28.877.788	8.483.396	10.328.686
Toplam hasılat	1.161.513.130	2.737.215.161	544.898.747	276.748.434

1 Ocak – 30 Eylül 2024 döneminde hasılat tutarının 867.153.952 TL'si (1 Ocak – 30 Eylül 2023: 548.329.610 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Satılan gayrimenkul maliyeti	169.840.164	2.132.642.674	148.958.369	-
Diğer satış maliyetleri	1.008.872	-	33.886	-
Toplam satışların maliyeti	170.849.036	2.132.642.674	148.992.255	-

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	40.561.524	40.645.048	9.341.592	7.648.196
Personel ücret ve giderleri	57.445.339	42.934.190	17.176.998	12.424.010
İşletme giderleri	21.370.362	8.126.247	5.520.441	3.150.763
Dekorasyon desteği giderleri	-	6.168.216	-	1.766.194
Bilgi teknolojileri giderleri	8.691.290	4.735.200	4.736.622	1.731.948
Amortisman ve itfa payı giderleri	6.957.127	13.011.465	2.425.705	3.879.591
Danışmanlık giderleri	3.120.433	1.294.032	933.884	941.652
Hukuk giderleri	696.710	708.763	211.338	185.174
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	943.824	1.371.904	266.053	195.341
Diğer giderler	1.805.140	2.061.986	774.575	1.249.336
Toplam	141.591.749	121.057.051	41.387.208	33.172.205

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

Şirket'in pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Reklam ve tanıtım giderleri	384.141	29.278.269	164.559	15.443.698
Toplam	384.141	29.278.269	164.559	15.443.698

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışı	-	559.211.514	-	559.211.514
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	36.366.158	57.377.463	1.465.345	4.760.023
Toplam	36.366.158	616.588.977	1.465.345	563.971.537

(*) 1 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemi tutarı, 24.208.802 TL tutarındaki gider iadeleri, 10.526.638 TL tutarındaki komisyon gelirleri ile 1.630.718 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemi tutarı, 35.227.559 TL tutarındaki iştirak satış gelirleri, 17.468.622 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 1.533.402 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler, 879.764 TL tutarındaki gider iadeleri, 795.494 TL tutarındaki irtifak hakkı gelirleri, 197.135 TL tutarındaki gecikme cezası tahsilatları ve 1.275.487 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	38.136.820	21.323.035	13.417.647	1.157.743
Toplam	38.136.820	21.323.035	13.417.647	1.157.743

(*) 1 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemi tutarı, 33.834.865 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 4.301.955 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemi tutarı, 17.588.522 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri, 3.317.625 TL tutarındaki Frankfurt şubesindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün tadilat işlemlerinden kaynaklı davanın sulh giderleri, 391.918 TL tutarındaki karşılık giderleri ile 24.970 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. İŞTİRAKLER, MÜŞTEREK KONTROL EDİLEN İŞLETMELER VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAN DİĞER GELİRLER (GİDERLER)

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2024 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait bağlı ortaklıklarından elde ettiği temettü gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri (*)	17.115.612	2.016.997	17.115.612	2.016.997
Toplam	17.115.612	2.016.997	17.115.612	2.016.997

(*) Şirket'in bağlı ortaklığı Ziraat GYO d.o.o Sarajevo'dan elde ettiği temettü gelirinden oluşmaktadır.

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Kambiyo gelirleri (*)	70.005.394	307.759.322	34.849.716	85.768.805
Faiz gelirleri	146.533.898	90.542.435	14.486.247	58.295.269
Toplam	216.539.292	398.301.757	49.335.963	144.064.074

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

Şirket'in finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Faiz giderleri	1.688.945.282	447.941.724	543.713.853	95.345.025
Kredi komisyon giderleri	2.522.954	3.073.442	2.522.954	1.179.302
Kambiyo giderleri	173.092	2.657.987	19.475	732.337
Toplam	1.691.641.328	453.673.153	546.256.282	97.256.664

19. 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in ilgili dönemde ertelenmiş vergi varlık yada yükümlülüğü bulunmamaktadır.

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	294.665.313	1.654.883.339	120.310.113	593.432.506
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,0628	0,3526	0,0256	0,1264

21. 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.

21.1. 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

21.1. Kredi riski (Devamı)

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

30 Eylül 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)	7.028.843	2.401.338	-	-	285.528.574	468.932.358
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	7.028.843	2.401.338	-	-	285.528.574	468.932.358
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	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	6.905.871	740.818.973	-	-	789.396.160	194.588.540
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	6.905.871	740.818.973	-	-	789.396.160	194.588.540
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	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

21.2. 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, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Eylül 2024		Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler	4.794.619.481	4.791.946.703	995.504.436	1.505.340.911	2.291.101.356	-
Ticari borçlar	341.064.193	341.064.193	341.064.193	-	-	-
Banka kredileri	4.446.288.836	4.446.288.836	651.352.464	1.504.298.368	2.290.638.004	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	4.526.187	1.853.409	347.514	1.042.543	463.352	-
Diğer borçlar	2.740.265	2.740.265	2.740.265	-	-	-

31 Aralık 2023		Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler	5.188.113.788	5.186.151.765	1.090.322.145	1.674.507.465	2.421.322.155	-
Ticari borçlar	433.094.385	433.094.385	433.094.385	-	-	-
Banka kredileri	4.749.046.915	4.749.046.915	656.679.611	1.673.091.063	2.419.276.241	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	5.896.473	3.934.450	472.134	1.416.402	2.045.914	-
Diğer borçlar	76.015	76.015	76.015	-	-	-

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

21.3. 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

21.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	580.537.181	524.454.736
Yükümlülükler	-	-
Net bilanço pozisyonu	580.537.181	524.454.736

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 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:

30 Eylül 2024	Avro	Dolar	Toplam
Varlıklar	558.858.701	21.678.480	580.537.181
Nakit ve nakit benzerleri	510.573	193.204	703.777
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	558.348.128	-	558.348.128
Peşin ödenmiş giderler	-	21.485.276	21.485.276
Yükümlülükler	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	-	-	-
Net bilanço pozisyonu	558.858.701	21.678.480	580.537.181
31 Aralık 2023	Avro	Dolar	Toplam
Varlıklar	504.338.630	20.116.106	524.454.736
Nakit ve nakit benzerleri	8.682.502	193.215	8.875.717
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	495.656.128	-	495.656.128
Peşin ödenmiş giderler	-	19.922.891	19.922.891
Yükümlülükler	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	-	-	-
Net bilanço pozisyonu	504.338.630	20.116.106	524.454.736

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

21.3. Piyasa riski (Devamı)

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	
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Finansal varlıklar	96.485.000	780.359.803
- Bankalar mevduatı	96.485.000	780.359.803
Finansal yükümlülükler	4.830.738	6.443.588
- Kısa vadeli borçlanmalar	304.551	547.115
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.648.202	2.318.668
- Uzun vadeli borçlanmalar	1.877.985	3.577.805
Değişken faizli		
Finansal yükümlülükler	4.445.984.285	4.748.499.800
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.657.593.920	2.579.607.537
- Uzun vadeli borçlanmalar	1.788.390.365	2.168.892.263

21.4. 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/özkaynak 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 kullanımını gereksinimini de dikkate almaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. 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.

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	285.528.574	1.804.154.265
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	52.857.016.211	50.957.068.283
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	776.366.519	776.366.519
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		517.983.240	863.067.247
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	54.436.894.544	54.400.656.314
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.446.288.836	4.749.046.915
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	4.526.187	5.896.473
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.740.265	76.015
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	49.152.509.923	49.071.498.269
Diğer kaynaklar		830.829.333	574.138.642
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	54.436.894.544	54.400.656.314
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	96.485.000	780.359.803
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	285.516.944	1.803.993.625
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	558.348.128	495.656.128
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	7.704.665	451.036
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	299.831	5.666.861

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2024 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	%2	%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	%9	%10	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%2	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D

.....