

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

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

---

### **İÇİNDEKİLER**

**SAYFA**

<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-53</b>
<b>PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....</b>	<b>54-55</b>

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	4	345.599.501	701.432.984
Ticari alacaklar	5	108.689.658	118.756.038
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	92.717	8.595.481
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	108.596.941	110.160.557
Diğer alacaklar	5	166.320	158.430
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	166.320	158.430
Stoklar	10	3.653.158.714	1.953.844.671
Peşin ödenmiş giderler	11	110.548.421	78.554.128
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	110.548.421	78.554.128
Diğer dönen varlıklar	11	68.886.284	60.942.267
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	68.886.284	60.942.267
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>4.287.048.898</b>	<b>2.913.688.518</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Stoklar	10	6.520.642.637	7.229.968.849
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	90.868.546.846	90.755.279.273
Maddi duran varlıklar	7	627.813.822	625.818.453
Maddi olmayan duran varlıklar	7	918.527	605.514
Peşin ödenmiş giderler	11	3.483.629.529	3.422.619.103
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	11	3.483.629.529	3.422.619.103
Diğer duran varlıklar	11	801.344.221	773.252.127
- <i>İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar</i>	11	801.344.221	773.252.127
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>102.302.895.582</b>	<b>102.807.543.319</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>106.589.944.480</b>	<b>105.721.231.837</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	14.226.637	64.857.989
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	3,9	14.226.637	64.857.989
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	3.428.257.844	2.990.036.451
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,9	3.428.257.844	2.990.036.451
Ticari borçlar	5	283.450.044	661.418.174
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	1.495.701	1.206.799
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	281.954.343	660.211.375
Diğer borçlar	5	6.483.968	2.338.646
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3,5	5.559.273	1.505.448
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	924.695	833.198
Ertelenmiş gelirler	5	305.125.233	188.897.510
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	305.125.233	188.897.510
Dönem karı vergi yükümlülüğü	18	81.893.747	88.730.314
Kısa vadeli karşılıklar	8	2.840.950	2.840.950
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	2.840.950	2.840.950
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	188.493.843	161.376.603
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	188.493.843	161.376.603
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>4.310.772.266</b>	<b>4.160.496.637</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	5.764.029.866	6.110.684.777
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,9	5.764.029.866	6.110.684.777
Ertelenmiş gelirler	5	253.298.696	203.699.257
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	5	253.298.696	203.699.257
Uzun vadeli karşılıklar	8	2.631.803	2.631.803
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	2.631.803	2.631.803
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	5.721.092.923	5.395.596.988
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	2.838.345.762	2.554.047.263
- İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	2.838.345.762	2.554.047.263
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>14.579.399.050</b>	<b>14.266.660.088</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>18.890.171.316</b>	<b>18.427.156.725</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş sermaye	12	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye düzeltmesi farkları	12	39.542.490.175	39.542.490.175
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	12	2.778.644.179	2.778.644.179
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	12	211.100.101	219.372.860
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		211.134.674	219.407.433
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(34.573)	(34.573)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(87.719.168)	(123.163.067)
- Yabancı para çevrim farkları		(87.719.168)	(123.163.067)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		31.928.688.968	31.928.688.968
Geçmiş yıllar karları veya zararları		8.254.421.997	(59.983.388)
Net dönem karı		378.526.912	8.314.405.385
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>87.699.773.164</b>	<b>87.294.075.112</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>106.589.944.480</b>	<b>105.721.231.837</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>Kar veya zarar kısmı</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2026</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025</b>
Hasılat	13	840.462.761	703.888.910
Satışların maliyeti	13	(168.443.220)	(154.795.134)
<b>Brüt kar</b>		<b>672.019.541</b>	<b>549.093.776</b>
Genel yönetim giderleri	14	(116.715.502)	(76.664.751)
Pazarlama giderleri	14	(12.090.182)	(8.437.708)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	39.425.310	10.408.223
Esas faaliyetlerden diğer giderler	15	(21.598.008)	(27.641.744)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>561.041.159</b>	<b>446.757.796</b>
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>561.041.159</b>	<b>446.757.796</b>
Finansman gelirleri	16	209.490.522	171.621.824
Finansman giderleri	16	(625.613.525)	(678.273.799)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	17	604.910.340	660.871.674
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>749.828.496</b>	<b>600.977.495</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)	18	(371.301.584)	(444.381.689)
- <i>Dönem vergi gideri (-)</i>		<i>(57.935.251)</i>	<i>(60.450.142)</i>
- <i>Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)</i>		<i>(313.366.333)</i>	<i>(383.931.547)</i>
<b>Dönem karı</b>		<b>378.526.912</b>	<b>156.595.806</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>19</b>	<b>0,0806</b>	<b>0,0334</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(8.272.759)	-
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları</i>		-	-
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		-	-
- <i>Ertelenmiş vergi (gideri) geliri</i>		<i>(8.272.759)</i>	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		35.443.899	(28.561.177)
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		<i>35.443.899</i>	<i>(28.561.177)</i>
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>27.171.140</b>	<b>(28.561.177)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>405.698.052</b>	<b>128.034.629</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 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)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Yabancı para çevrim farkları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2025</b>		<b>4.693.620.000</b>	<b>39.542.490.175</b>	<b>2.778.644.179</b>	<b>186.032.903</b>	<b>77.946</b>	<b>(171.792.843)</b>	<b>27.655.993.551</b>	<b>246.545.268</b>	<b>4.403.838.168</b>	<b>79.335.449.347</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	4.403.838.168	(4.403.838.168)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(28.561.177)	-	-	156.595.806	128.034.629
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	156.595.806	156.595.806
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(28.561.177)	-	-	-	(28.561.177)
<b>31 Mart 2025</b>	<b>12</b>	<b>4.693.620.000</b>	<b>39.542.490.175</b>	<b>2.778.644.179</b>	<b>186.032.903</b>	<b>77.946</b>	<b>(200.354.020)</b>	<b>27.655.993.551</b>	<b>4.650.383.436</b>	<b>156.595.806</b>	<b>79.463.483.976</b>
<b>1 Ocak 2026</b>		<b>4.693.620.000</b>	<b>39.542.490.175</b>	<b>2.778.644.179</b>	<b>219.407.433</b>	<b>(34.573)</b>	<b>(123.163.067)</b>	<b>31.928.688.968</b>	<b>(59.983.388)</b>	<b>8.314.405.385</b>	<b>87.294.075.112</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	8.314.405.385	(8.314.405.385)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(8.272.759)	-	35.443.899	-	-	378.526.912	405.698.052
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	378.526.912	378.526.912
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(8.272.759)	-	35.443.899	-	-	-	27.171.140
<b>31 Mart 2026</b>	<b>12</b>	<b>4.693.620.000</b>	<b>39.542.490.175</b>	<b>2.778.644.179</b>	<b>211.134.674</b>	<b>(34.573)</b>	<b>(87.719.168)</b>	<b>31.928.688.968</b>	<b>8.254.421.997</b>	<b>378.526.912</b>	<b>87.699.773.164</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2025
<b>A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>138.950.777</b>	<b>27.426.766</b>
Dönem karı		378.526.912	156.595.806
<b>Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>917.540.098</b>	<b>674.021.392</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		215.556	(807.753)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(7.773.328)	(1.116.545)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(7.773.328)	320.010
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	(1.436.555)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	506.360.587	539.024.540
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	16	(30.488.433)	(97.150.172)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	536.849.020	636.174.712
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		156.805.747	(156.020.107)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	18	314.627.095	444.376.643
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(52.695.559)	(151.435.386)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(1.187.604.666)</b>	<b>(896.768.045)</b>
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(771.029)	33.553.388
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		7.718.360	(5.398.862)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(8.489.389)	38.952.250
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(22.350)	2.218.843
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(22.350)	2.218.843
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.542.726.568)	(804.079.156)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(100.173.392)	(419.336.867)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(317.608.594)	(94.085.715)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		399.032	(1.397.080)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(318.007.626)	(92.688.635)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.358.742	(6.870.739)
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		4.191.209	(7.026.096)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		167.533	155.357
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		201.654.660	82.352.032
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		567.683.865	309.480.169
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		8.464.648	(26.950.660)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		559.219.217	336.430.829
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>108.462.344</b>	<b>(66.150.847)</b>
<b>Alınan faiz</b>		<b>30.488.433</b>	<b>93.577.613</b>
<b>B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(603.304.678)</b>	<b>(512.936.347)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		41.325	6.095.191
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(143.397)	2.180.079
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	269.186.545
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(603.202.606)	(790.398.162)
<b>C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>97.131.554</b>	<b>(597.701.308)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	1.084.179.607	460.233.944
- Kredilerden nakit girişleri		1.050.011.462	455.772.001
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		34.168.145	4.461.943
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(445.401.044)	(420.165.135)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(366.520.341)	(416.975.877)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(78.880.703)	(3.189.258)
Ödenen faiz		(541.647.009)	(637.770.117)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)</b>		<b>(367.222.347)</b>	<b>(1.083.210.889)</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		83.217.745	54.369.940
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>(284.004.602)</b>	<b>(1.028.840.949)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>701.432.984</b>	<b>1.558.621.225</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ</b>		<b>(71.828.881)</b>	<b>(151.685.695)</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>345.599.501</b>	<b>378.094.581</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket, 1 Kasım 2016 tarihinde tescil edilmek suretiyle kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi 1 TL itibari değerinde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup, tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL'lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL'lik kısmı aynı (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir. Şirket 25 Aralık 2019 tarihinde aynı ve nakdi sermaye artışı için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş olup, 8 Temmuz 2020 tarihinde sermaye artışının tescil ve ilanı sonrasında 13 Temmuz 2020 tarihinde aynı sermayeye ilişkin tapu devir işlemleri gerçekleşmiştir. Şirket'in sermaye artışı sonrasında çıkarılmış sermayesi 2.487.226.231 TL aynı ve 1.032.988.769 TL nakdi olmak üzere toplam 3.520.215.000 TL olmuştur. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olan, halka arz kapsamında gerçekleştirilen 1.173.405.000 TL tutarındaki sermaye artışı ile birlikte, Şirket'in toplam ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in merkez adresi "Finanskent Mah., Finans Cad., B Blok No: 44/B İç Kapı No:12 Ümraniye/İstanbul"dur. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Grup'un çalışan sayısı 47 kişidir (31 Aralık 2025: 47 kişi). Şirket'in Nisan 2018'de açılmış olan Frankfurt Şubesinin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

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

#### Bağlı ortaklık

Şirket, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ve TOO Ziraat GYO Kazakistan şirketlerinin %100'üne (31 Aralık 2025: %100) sahiptir.

Bu rapor kapsamında Şirket ve konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar hep birlikte "Grup" olarak nitelendirilmektedir. Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyet alanları bağlı ortaklık ve iş ortaklıkları hakkında bilgi kısmında açıklanmıştır.

#### Bağlı ortaklıklar hakkında bilgi

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

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

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

##### 2.1.2. Uygunluk beyanı

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

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak sunulmuştur.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Mayıs 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### 2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar

###### Bağlı ortaklık

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

	Şirket ve bağlı ortaklıklar tarafından sahip olunan doğrudan payı %		Etkin ortaklık payı %	
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ziraat GYO d.o.o Sarajevo	100,00	100,00	100,00	100,00
TOO Ziraat GYO Kazakhstan	100,00	100,00	100,00	100,00

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### 2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların finansal tabloları, faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmış olup, Grup muhasebe politikalarına göre düzenlenmiş konsolide finansal tablolarında yer alan varlık ve yükümlülükleri konsolide rapor tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ortalama döviz kuru kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynak içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Konsolidasyon kapsamındaki yurt dışı faaliyetlerinin çevriminde kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması	Dönem Sonu	Dönem Ortalaması
Bosna Hersek Markı	26,0393	25,4702	25,7316	22,3134
Kazakistan Tengesi	0,09234	0,0905	0,0841	0,0737

##### Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar iş ortaklıklarındaki payları içerir.

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

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

##### Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

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

##### 2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

##### 2.1.5. İşletmenin sürekliliği

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

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### 2.1.3. Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

##### 2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

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

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

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksine ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olması sebebiyle, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Bu çerçevede 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2026	3.866,74	1,0000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,1004
31 Mart 2025	2.954,69	1,3087

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

##### *i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi*

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

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

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

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

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

##### a. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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 dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
  - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### a. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

###### b. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliğı Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağılı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiğı belirtilmiştir.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### b. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
  - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
  - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
  - kar veya zarar tablosunun yapısı
  - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

"TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
  - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
  - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### b. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

###### a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

###### b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

###### c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### b. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:
  - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
  - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
  - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
  - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
  - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

#### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

##### 2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

###### **Hasılat**

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

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

###### *Gayrimenkul satışı*

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### *Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

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

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

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

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

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

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

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

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

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### 2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### 2.4.3. Stoklar

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

Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin 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 oluştuğu 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 değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

###### 2.4.4. Maddi duran varlıklar

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

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

###### Amortisman

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

###### 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.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### 2.4.5. Maddi olmayan duran varlıklar

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

##### 2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

##### 2.4.7. Finansal araçlar

###### Finansal varlıklar

###### *Sınıflandırma ve ölçüm*

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

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

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

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

###### *Nakit ve nakit benzerleri*

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

###### *Değer Düşüklüğü*

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

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

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

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

###### *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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

###### Finansal yükümlülükler

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

###### Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

###### *Ticari ve diğer borçlar*

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

###### 2.4.8. Sermaye ve temettüleri

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

###### *Paylara ilişkin primler*

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

###### 2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### 2.4.10. Pay başına kazanç

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

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

###### 2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### 2.4.13. İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

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

Grup, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet göstermektedir. Bunun dışında, Grup'un yurt dışındaki faaliyetleri Grup'un konsolide finansal tablosu içerisinde önemsiz bir yer tutmaktadır ve Grup yönetimi birden fazla bölüm tanımlamamıştır. Bu sebeplerden dolayı bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### 2.4.15. Vergilendirme

###### *Kurumlar vergisi*

Yurt dışı bağlı ortaklıklardan Ziraat GYO d.o.o Sarajevo Bosna Hersek'te, TOO Ziraat GYO Kazakistan ise Kazakistan'da; yurt dışı şube ise Almanya'da geçerli vergi kanunlarına tabidir.

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

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

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

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 sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından yeni kararlar alınmaya 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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### 2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

###### *Ertelenmiş vergiler*

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

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

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

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

###### 2.4.17. Nakit akış tablosu

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

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

31 Mart 2026 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.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

###### 2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 2.5. Muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Grup, dönem içerisinde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortismanına tabi varlıklarını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve TMS/TFRS'lere uygun olarak hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlendirme uygulaması ve bunun ertelenmiş vergi etkisinin muhasebeleştirilmesinde, Grup ilgili varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının planlanmadığı varsayımını esas almıştır.

##### Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

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

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Dipnot 8 - Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Dipnot 10 - Stoklar

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

Bulunmamaktadır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

<b>Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>Bankalar</b>		
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	89.218.910	440.572.392
- Vadesiz mevduat	78.912.056	69.040.199
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	67.806	2.497.636
<i>ZiraatBank BH d.d.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	118.457.579	109.704.772
<i>Kazakhstan Ziraat International Bank'taki bakiyeler</i>		
- Vadeli mevduat	-	143.141
- Vadesiz mevduat	193.150	1.895.090
<b>Toplam</b>	<b>286.849.501</b>	<b>623.853.230</b>
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	170.566
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.425	656.873
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	91.292	-
ZiraatBank BH d.d.	-	7.768.042
<b>Toplam</b>	<b>92.717</b>	<b>8.595.481</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Ziraat Teknoloji A.Ş.	1.113.200	780.750
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	382.501	426.049
<b>Toplam</b>	<b>1.495.701</b>	<b>1.206.799</b>
<b>İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	5.559.273	1.505.448
<b>Toplam</b>	<b>5.559.273</b>	<b>1.505.448</b>
<b>Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	6.918.102.676	6.969.812.249
Kazakhstan Ziraat International Bank	2.288.411.671	2.195.766.968
<b>Toplam</b>	<b>9.206.514.347</b>	<b>9.165.579.217</b>

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### 3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

##### 3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2026 ve 1 Ocak – 31 Mart 2025 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Mart 2026		
	Hasılat gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (**)	527.414.157	30.488.189	557.902.346
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	83.903.040	-	83.903.040
ZiraatBank BH d.d.	19.476.318	-	19.476.318
Ziraat Teknoloji A.Ş.	42.689.962	-	42.689.962
Ziraat Dinamik Banka A.Ş.	15.923.563	-	15.923.563
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	12.735.490	-	12.735.490
Ziraat Bank International AG	11.929.774	-	11.929.774
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	8.034.907	-	8.034.907
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	7.693.711	-	7.693.711
Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO)	4.148.061	-	4.148.061
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	4.157.246	-	4.157.246
Kazakhstan Ziraat International Bank	-	244	244
<b>Toplam</b>	<b>738.106.229</b>	<b>30.488.433</b>	<b>768.594.662</b>

(\*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen hasılat gelirleri, toplam Hasılatın %88'ini oluşturmaktadır.

(\*\*) Karacabey/Bursa ile Emirdağ/Afyon projeleri kapsamında, inşaatı tamamlanan ofis nitelikli bölümlerin satış tutarı olan toplam 140.664.584 TL'yi de içermektedir.

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Mart 2025		
	Hasılat gelirleri (*)	Faiz geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (**)	482.131.584	97.129.274	579.260.858
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	72.400.401	-	72.400.401
ZiraatBank BH d.d.	16.730.974	-	16.730.974
Ziraat Bank International AG	11.376.860	-	11.376.860
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	11.030.806	-	11.030.806
Ziraat Teknoloji A.Ş.	39.847.937	-	39.847.937
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	7.151.669	-	7.151.669
Ziraat Dinamik Banka	15.078.057	-	15.078.057
Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO)	3.592.831	-	3.592.831
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	3.802.659	-	3.802.659
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	7.349.465	-	7.349.465
Kazakhstan Ziraat International Bank	-	20.898	20.898
<b>Toplam</b>	<b>670.493.243</b>	<b>97.150.172</b>	<b>767.643.415</b>

(\*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen hasılat gelirleri, toplam Hasılatın %95'ini oluşturmaktadır.

(\*\*) Gaziosmanpaşa/ İstanbul projesi kapsamında inşaatı tamamlanan, dükkân ve ofis nitelikli bölümlerin satış tutarı olan toplam 145.786.322 TL'yi de içermektedir.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### 3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Grup'un 1 Ocak – 31 Mart 2026 ve 1 Ocak – 31 Mart 2025 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Mart 2026			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	541.727.009	13.182.982	-	554.909.991
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	3.318.249	3.318.249
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	672.586	672.586
<b>Toplam</b>	<b>541.727.009</b>	<b>13.182.982</b>	<b>3.990.835</b>	<b>558.900.826</b>

İlişkili taraf	1 Ocak – 31 Mart 2025			
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	637.770.117	12.884.323	-	650.654.440
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	2.817.957	2.817.957
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	767.993	767.993
<b>Toplam</b>	<b>637.770.117</b>	<b>12.884.323</b>	<b>3.585.950</b>	<b>654.240.390</b>

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

##### 3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 6.875.074 TL'dir (31 Aralık 2025: 6.899.310 TL).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	286.849.501	623.853.230
- Vadesiz mevduatlar	197.630.591	183.137.697
- Vadeli mevduatlar	89.218.910	440.715.533
Alınan çekler	58.750.000	77.579.754
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>345.599.501</b>	<b>701.432.984</b>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	-
<b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b>	<b>345.599.501</b>	<b>701.432.984</b>

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Mart 2026
TL	1 Nisan 2026	36,25	89.218.910
<b>Toplam</b>			<b>89.218.910</b>

  

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2025
TL	2 Ocak 2026	38,00	424.996.252
TL	2 Ocak 2026	36,00	15.576.142
KZT	2 Şubat 2026	1,00	143.139
<b>Toplam</b>			<b>440.715.533</b>

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

##### Ticari alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar (*)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	108.596.941	110.160.557
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	92.717	8.595.481
<b>Toplam</b>	<b>108.689.658</b>	<b>118.756.038</b>

(\*) Cari dönemde şüpheli ticari alacağı ve karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Şüpheli ticari alacağı ve şüpheli ticari alacak karşılığı bulunmamaktadır).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Ticari borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Ticari borçlar</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Satıcılar (*)	281.954.343	660.211.375
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	1.495.701	1.206.799
<b>Toplam</b>	<b>283.450.044</b>	<b>661.418.174</b>

(\*) 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri (İFM), deprem bölgesi projeleri ve diğer projeler kapsamında kayda alınan hakediş tahakkuklarından oluşmaktadır.

##### Diğer alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer alacaklar</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	166.320	158.430
<b>Toplam</b>	<b>166.320</b>	<b>158.430</b>

##### Diğer borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer borçlar</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	5.559.273	1.505.448
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	924.695	833.198
<b>Toplam</b>	<b>6.483.968</b>	<b>2.338.646</b>

##### Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	558.423.929	392.596.767
<b>Toplam</b>	<b>558.423.929</b>	<b>392.596.767</b>

(\*) Sultanbeyli/Battalgazi, Göktürk/Eyüpsultan ve diğer satışı yapılmakta olan projeler kapsamında müşterilerden tahsil edilen tutarları içermektedir.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	85.658.916.359	85.517.817.516
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.209.630.487	5.237.461.757
<b>Toplam</b>	<b>90.868.546.846</b>	<b>90.755.279.273</b>

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>85.517.817.516</b>	<b>76.053.292.847</b>
Cari dönemdeki girişler	207.184.500	293.814.768
Cari dönemdeki çıkışlar	-	-
Transferler	90.720.090	-
Yabancı para çevrim farkı	(156.805.747)	43.077.553
<b>Dönem sonu</b>	<b>85.658.916.359</b>	<b>76.390.185.168</b>

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-31 Mart 2026	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Yabancı para çevrim farkı
İFM Ziraat Kuleleri	-	206.655.231	-	-	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	(48.667.725)
Sarajevo Binası (Bosna-Hersek)	-	-	-	-	(108.138.022)
Bayrampaşa Binası	-	-	-	90.720.090	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	529.269	-	-	-
<b>Toplam</b>	-	<b>207.184.500</b>	-	<b>90.720.090</b>	<b>(156.805.747)</b>

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-31 Mart 2025	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler	Yabancı para çevrim farkı
İFM Ziraat Kuleleri	-	281.170.301	-	-	-
Cağaloğlu Binası	-	9.831.712	-	-	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	58.126.066
Sarajevo Binası (Bosna-Hersek)	-	-	-	-	(15.048.513)
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.812.755	-	-	-
<b>Toplam</b>	-	<b>293.814.768</b>	-	-	<b>43.077.553</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>5.237.461.757</b>	<b>3.671.417.104</b>
Cari dönemdeki girişler	348.244.260	413.652.278
Cari dönemdeki çıkışlar	-	(156.243.992)
Transferler	(376.075.530)	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>5.209.630.487</b>	<b>3.928.825.390</b>

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller - 31 Mart 2026	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler
Sivas / Sanayi Çarşısı	-	10.642.501	-	-
Şehremini Projesi	-	1.573.429	-	-
Karaköy / İstanbul Projesi	-	42.814.786	-	-
Seyhan / Adana Projesi	-	605.540	-	-
Kadıköy / Osmanağa Projesi	-	1.022.133	-	-
Bayrampaşa Projesi	-	584.413	-	(257.026.766)
Emirdağ / Afyon Projesi	-	236.196	-	(119.048.764)
Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)	-	290.685.192	-	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	80.070	-	-
<b>Toplam</b>	-	<b>348.244.260</b>	-	<b>(376.075.530)</b>

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller - 31 Mart 2025	Girişler Yeni alımlar	Girişler Diğer harcamalar	Çıkışlar	Transferler
Göztepe Projesi	-	53.814.045	-	-
Gaziosmanpaşa Projesi	-	-	(155.919.840)	-
Cağaloğlu Tarihi Bina Projesi	-	30.343.038	-	-
Kadıköy / Osmanağa Projesi	-	27.345.062	-	-
Bayrampaşa Projesi	-	16.762.964	-	-
Kordon / Konak Projesi	-	14.384.802	-	-
Almaty Klochkova Projesi (Kazakistan)	267.820.347	-	-	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.182.020	(324.152)	-
<b>Toplam</b>	<b>267.820.347</b>	<b>145.831.931</b>	<b>(156.243.992)</b>	-

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

#### Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

	31 Mart 2026	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	90.868.546.846	-	15.368.032.720	75.500.514.126
	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	90.755.279.273	-	15.519.627.719	75.235.651.554

Grup'un 2. Seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, piyasa koşullarında gözlemlenebilir verilere dayanan ve pazar yaklaşımı ile gerçeğe uygun değerine ulaşılabilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Grup'un 3. Seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri, değerlendirme yöntemleri içerisinde tahmin ve varsayım içeren gayrimenkullerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 44.412.971.966 TL'dir (31 Aralık 2025: 48.836.676.061 TL).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Faaliyet kiralalamaları

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup*

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	2.379.152.306	1.709.894.113
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	3.376.305.591	4.290.724.399
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	165.812.130	193.653.872
<b>Toplam</b>	<b>5.921.270.027</b>	<b>6.194.272.384</b>

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

##### 7.1. Maddi duran varlıklar

Grup'un maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Hizmet binaları	621.697.981	619.317.440
Demirbaşlar	16.901.833	16.717.111
Birikmiş amortismanlar (-)	10.785.992	10.216.098
<b>Toplam</b>	<b>627.813.822</b>	<b>625.818.453</b>

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

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Binalar (*)	619.317.440	2.380.541	-	621.697.981
Demirbaşlar	16.717.111	184.722	-	16.901.833
Birikmiş amortisman (-)	10.216.098	569.894	-	10.785.992
<b>Net defter değeri</b>	<b>625.818.453</b>	<b>1.995.369</b>	<b>-</b>	<b>627.813.822</b>

(\*) 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.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 7.2. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Haklar	5.729.103	5.770.428
Birikmiş amortismanlar (-)	4.810.576	5.164.914
<b>Toplam</b>	<b>918.527</b>	<b>605.514</b>

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

Maddi olmayan duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Haklar	5.770.428	-	(41.325)	5.729.103
Birikmiş amortisman (-)	5.164.914	108.313	(462.651)	4.810.576
<b>Net defter değeri</b>	<b>605.514</b>	<b>(108.313)</b>	<b>421.326</b>	<b>918.527</b>

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

##### Karşılıklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	2.631.803	2.631.803
Kullanılmamış izin karşılığı	2.840.950	2.840.950
<b>Toplam</b>	<b>5.472.753</b>	<b>5.472.753</b>

##### Grup'un taraf olduğu davalar

Grup'un taraf olduğu yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 7 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2025: Grup'un taraf olduğu yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 7 adet dava bulunmaktadır).

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*)	3.906.792.892	3.903.257.430
<b>Toplam</b>	<b>3.906.792.892</b>	<b>3.903.257.430</b>

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) detayı aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	321.886	321.886
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (**)	1.106.233.066	1.106.233.066
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.106.554.952</b>	<b>1.106.554.952</b>

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

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

#### 9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>		
Banka kredileri (Kredi kartları)	14.226.637	64.857.989
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>14.226.637</b>	<b>64.857.989</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>		
Banka kredileri	3.428.257.844	2.990.036.451
<b>Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>3.428.257.844</b>	<b>2.990.036.451</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	5.764.029.866	6.110.684.777
<b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>	<b>5.764.029.866</b>	<b>6.110.684.777</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>9.206.514.347</b>	<b>9.165.579.217</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 9. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerindeki banka kredilerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2026	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	31 Mart 2026
Banka kredileri	9.165.579.217	1.084.179.607	(445.401.044)	(713.672.908)	115.829.475	9.206.514.347
<b>Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler</b>	<b>9.165.579.217</b>	<b>1.084.179.607</b>	<b>(445.401.044)</b>	<b>(713.672.908)</b>	<b>115.829.475</b>	<b>9.206.514.347</b>

	Nakit Hareketi Oluşturan			Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2025	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	31 Mart 2025
Banka kredileri	10.087.890.059	1.193.278.069	(490.220.711)	(785.488.147)	127.485.125	10.132.944.395
<b>Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler</b>	<b>10.087.890.059</b>	<b>1.193.278.069</b>	<b>(490.220.711)</b>	<b>(785.488.147)</b>	<b>127.485.125</b>	<b>10.132.944.395</b>

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	-	4.532.642
Dönem içi girişler	-	-
Dönem içi ödemeler	-	-
Faiz giderleri (*)	-	(4.947.050)
Parasal kayıp/kazanç	-	414.408
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 10. STOKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

Stoklar (Kısa vadeli) (*)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Malatya/Battalgazi Projesi	1.022.752.236	923.175.801
Göktürk/Eyüpsultan Projesi	436.657.385	434.224.819
Altunizade/İstanbul	70.569.796	70.569.796
Erenköy/İstanbul - Dükkan	71.527.433	71.527.433
Erenköy/İstanbul - Konut	-	15.010.253
Adıyaman Projesi	706.446.108	602.947.197
Afyonkarahisar/Emirdağ - Konut	15.500.796	-
Bayrampaşa Projesi	154.256.830	-
Kahramanmaraş/Oniki Şubat Projesi (**)	696.475.738	-
Bursa Karacabey Şube Projesi	-	59.090.954
Antakya/Saraycık Projesi (**)	427.377.784	-
Antakya/Günyazı Projesi (**)	440.243.034	-
Kahramanmaraş/Dulkadiroğlu	8.359.934	8.359.934
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(397.008.360)	(231.061.516)
<b>Toplam kısa vadeli stoklar</b>	<b>3.653.158.714</b>	<b>1.953.844.671</b>
Stoklar (Uzun vadeli)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bayraklı/İzmir Projesi	3.730.264.572	3.558.320.736
Sultanbeyli/Battalgazi Projesi	1.575.040.258	1.339.965.485
Sultanbeyli/Mimar Sinan Projesi	269.589.954	268.763.808
İskenderun/Hatay Projesi	571.690.248	568.631.408
Kahramanmaraş/Oniki Şubat Projesi (**)	-	569.390.556
Antakya/Saraycık Projesi (**)	-	333.494.108
Antakya/Günyazı Projesi (**)	-	400.427.703
Galatasaray Binası Projesi	374.057.605	356.921.889
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(165.946.844)
<b>Toplam uzun vadeli stoklar</b>	<b>6.520.642.637</b>	<b>7.229.968.849</b>
<b>Toplam stoklar</b>	<b>10.173.801.351</b>	<b>9.183.813.520</b>

(\*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in halihazırda satışta bulunan Altunizade/İstanbul'da 2 adet konut, Erenköy/İstanbul'da 3 adet dükkan ve Kahramanmaraş'ta 2 adet ofis stoğu bulunmaktadır (31 Aralık 2025: Altunizade/İstanbul'da 2 adet konut, Erenköy/İstanbul'da 1 adet konut ile 3 adet dükkan, Kahramanmaraş'ta 2 adet ofis ve Karacabey/Bursa'da Şube Binası bulunmaktadır).

(\*\*) Söz konusu projeler, önceki dönemde Uzun Vadeli Stoklar'da takip edilmekte iken, projelerin 2026 yılı içerisinde tamamlanması öngörüldüğünden 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Kısa Vadeli Stoklar'a sınıflanmıştır.

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	64.957.717	68.910.452
- Adıyaman Projesi	49.450.778	64.877.289
- Diğer	15.506.939	4.033.163
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	45.590.704	9.643.676
<b>Toplam</b>	<b>110.548.421</b>	<b>78.554.128</b>

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	1.073.278.933	1.190.619.973
- Sultanbeyli Battalgazi Projesi	218.232.812	254.326.455
- Malatya Projesi	-	4.553.720
- İFM Ziraat Kuleleri	-	2.319.685
- Bayraklı/İzmir Projesi	264.113.555	266.538.569
- Antakya Projeleri	47.874.618	60.597.316
- Kahramanmaraş/Oniki Şubat Projesi	41.441.662	53.504.420
- Almaty Klochkov Projesi (Kazakistan)	309.123.613	351.583.290
- Sivas/Sanayi Çarşısı Projesi	18.507.010	19.189.363
- İskenderun Projesi	109.075.960	109.075.960
- Diğer	64.909.703	68.931.195
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	2.410.350.596	2.231.999.130
<b>Toplam</b>	<b>3.483.629.529</b>	<b>3.422.619.103</b>

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

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli KDV alacakları	29.420	29.407
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	66.962.784	59.634.663
Verilen depozito ve teminatlar	1.894.080	1.278.197
<b>Toplam</b>	<b>68.886.284</b>	<b>60.942.267</b>

Diğer duran varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli KDV alacakları	801.344.221	773.252.127
<b>Toplam</b>	<b>801.344.221</b>	<b>773.252.127</b>

Diğer yükümlülükler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	69.992.676	63.302.344
Alınan depozito ve teminatlar	113.620.425	95.462.910
Diğer yükümlülükler (*)	2.843.226.504	2.556.658.612
<b>Toplam</b>	<b>3.026.839.605</b>	<b>2.715.423.866</b>

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

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 12. ÖZKAYNAKLAR

#### 12.1. Ödenmiş sermaye

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2026	Grubu	(%)	31 Aralık 2025	Grubu
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	15,22	714.219.129	A	15,22	714.219.129	A
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	65,84	3.090.371.040	B	65,84	3.090.371.040	B
Diğer	18,94	889.029.831	B	18,94	889.029.831	B
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>4.693.620.000</b>		<b>100</b>	<b>4.693.620.000</b>	

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 4.693.620.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde 4.693.620.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 10.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 10.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

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

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

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

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 12.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
<b>Özkaynaklar</b>			
Sermaye düzeltmesi farkları	52.790.669.281	39.542.490.175	(13.248.179.106)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	5.126.679.512	2.778.644.179	(2.348.035.333)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	32.022.607.797	31.928.688.968	(93.918.829)

31 Aralık 2025	Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar	Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar
<b>Özkaynaklar</b>			
Sermaye düzeltmesi farkları	52.790.669.281	39.542.490.175	(13.248.179.106)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	5.126.679.512	2.778.644.179	(2.348.035.333)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	28.650.814.197	31.928.688.968	3.277.874.771

##### *Sermaye düzeltmesi farkları*

31 Mart 2026 itibarıyla, Grup'un sermaye düzeltme farkları 39.542.490.175 TL'dir (31 Aralık 2025: 39.542.490.175 TL). Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

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

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

Grup'un, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 2.778.644.179 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 2.778.644.179 TL).

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme kazançları	211.134.674	219.407.433
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(34.573)	(34.573)
<b>Toplam</b>	<b>211.100.101</b>	<b>219.372.860</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Grup, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını 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. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Gayrimenkul satış gelirleri	204.497.761	145.786.323
Yurt içi kira gelirleri	603.322.418	529.994.754
Yurt dışı kira gelirleri	32.642.582	28.107.833
<b>Toplam hasılat</b>	<b>840.462.761</b>	<b>703.888.910</b>

1 Ocak – 31 Mart 2026 döneminde hasılat tutarınının 738.106.229 TL'si (1 Ocak – 31 Mart 2025: 670.493.243 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Grup'un satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Satılan gayrimenkul maliyeti	164.638.821	152.427.486
Diğer satış maliyetleri	3.804.399	2.367.648
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>168.443.220</b>	<b>154.795.134</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 14. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	43.105.604	19.739.157
Personel ücret ve giderleri	38.616.925	34.027.801
İşletme giderleri	10.129.234	10.089.634
Bilgi teknolojileri giderleri	3.484.703	2.867.187
Amortisman ve itfa payı giderleri	239.047	748.109
Danışmanlık giderleri	2.482.493	741.552
Hukuk giderleri	583.347	425.674
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	87.637	257.174
Diğer giderler	17.986.512	7.768.463
<b>Toplam</b>	<b>116.715.502</b>	<b>76.664.751</b>

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

Grup'un pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Reklam ve tanıtım giderleri	12.090.182	8.437.708
<b>Toplam</b>	<b>12.090.182</b>	<b>8.437.708</b>

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

Grup'un esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	39.425.310	10.408.223
<b>Toplam</b>	<b>39.425.310</b>	<b>10.408.223</b>

(\*) 1 Ocak – 31 Mart 2026 hesap dönemi tutarı, 10.109.965 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 818.741 TL tutarındaki gider iadeleri, 28.127.626 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülüklerden kaynaklı gelirler ile 368.978 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Mart 2025 hesap dönemi tutarı, 2.156.763 TL tutarındaki gider iadeleri, 3.640.117 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 3.839.793 TL tutarındaki iştirak satış geliri, 642.973 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler ile 128.577 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Grup'un esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	21.598.008	27.641.744
<b>Toplam</b>	<b>21.598.008</b>	<b>27.641.744</b>

(\*) 1 Ocak – 31 Mart 2026 hesap dönemi tutarı, 15.025.361 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 6.572.647 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 31 Mart 2025 hesap dönemi tutarı, 25.550.997 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 2.090.747 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

#### 16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Kambiyo gelirleri (*)	179.002.089	74.471.652
Faiz gelirleri	30.488.433	97.150.172
<b>Toplam</b>	<b>209.490.522</b>	<b>171.621.824</b>

(\*) Önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlendirilmesi ve TOO Ziraat GYO Kazakistan ortaklığının varlık ve yükümlülüklerinin kur değerlemesinden kaynaklanmaktadır.

Grup'un finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Faiz giderleri	552.747.687	665.127.115
Kredi komisyon giderleri	80.000	-
Kambiyo giderleri (*)	72.785.838	13.146.684
<b>Toplam</b>	<b>625.613.525</b>	<b>678.273.799</b>

(\*) Önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlendirilmesi ve TOO Ziraat GYO Kazakistan ortaklığının varlık ve yükümlülüklerinin kur değerlemesinden kaynaklanmaktadır.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 17. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

Grup'un kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda yer alan parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	31 Mart 2026	31 Mart 2025
<b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>	<b>619.730.850</b>	<b>671.754.716</b>
Stoklar	394.437.927	630.379.077
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	296.199	27.790.445
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.017.897.831	7.181.771.420
Peşin ödenmiş giderler	232.134.579	54.418.939
Ödenmiş sermaye/Sermaye düzeltme farkları	(471.342.904)	(618.099.472)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	(134.179.191)	(175.957.008)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(4.800.939.549)	(3.860.105.140)
Ertelenmiş gelirler	(245.906.773)	(78.038.183)
Geçmiş yıllar karları veya zararları	(2.352.647.795)	(2.473.389.708)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	(20.019.474)	(17.015.654)
<b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>	<b>(14.820.510)</b>	<b>(10.883.042)</b>
Hasılat	(18.069.080)	(16.268.680)
Satışların maliyeti	3.096.894	3.848.767
Genel yönetim giderleri	1.963.110	1.557.752
Pazarlama giderleri	379.787	347.565
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.541.288)	(457.870)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	356.856	658.394
Finansman gelirleri	(1.007.359)	(2.916.914)
Finansman giderleri	570	2.347.944
<b>Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)</b>	<b>604.910.340</b>	<b>660.871.674</b>

#### 18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE GELİR VE GİDERLERİ

##### *Kurumlar Vergisi*

31 Aralık 2024 ve öncesi dönem için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre; Şirket tarafından, Kurumlar Vergisi'nden istisna kapsamında olduğundan Kurumlar Vergisi hesaplanmamıştır. Ancak, 2025 yılı ile birlikte 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, raporun Önemli Muhasebe Politikaları bölümünde açıklandığı üzere Kurumlar Vergisi hesaplanmaya başlanmıştır. Grup'un ilgili dönemdeki gelirlerine ilişkin olarak 81.893.747 TL (31 Aralık 2025: 88.730.314 TL) tutarında vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

##### *Gelir Vergisi Stopajı*

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

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### Ertelemiş Vergi

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

Yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 2024 yılı sonuna kadar kazançları kurumlar vergisinden istisna olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren istisnadan yararlanabilmeleri için taşınmazlardan elde edilen kazançlarının en az %50'sini kar payı olarak dağıtmaları şarta bağlanmıştır. Şirket yönetimi ilgili kanun değişiklikleri sonrasında finansal durum tablosunda taşınan tutarlar ile vergiye esas tutarlar arasındaki geçici farklılıklardan raporlama döneminde geçerli dağıtılmamış karlar için geçerli kurumlar vergisi oranı olan %30 oranı kullanarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesine göre 31 Aralık 2025 tarihli yasal mali tablolarda uygulanan yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

Söz konusu hesaplama sonuçlarına ilişkin detaylar aşağıda iletilmiştir.

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Geçici farklar	Ertelemiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelemiş vergi tutarı
Ertelemiş vergi varlığı	2.940.153.913	882.046.174	2.555.259.767	766.577.930
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	22.010.463.657	6.603.139.097	20.540.583.060	6.162.174.918
<b>Ertelemiş vergi yükümlülüğü (Net)</b>	<b>(19.070.309.744)</b>	<b>(5.721.092.923)</b>	<b>(17.985.323.293)</b>	<b>(5.395.596.988)</b>
	Geçici farklar	Ertelemiş vergi tutarı	Geçici farklar	Ertelemiş vergi tutarı
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(17.867.328.350)	(5.360.198.505)	(17.026.250.440)	(5.107.875.132)
- Maddi duran varlık olarak izlenen gayrimenkuller	(383.739.977)	(115.121.993)	(356.164.117)	(106.849.235)
- Nakit ve nakit benzerleri	-	-	-	-
- Stoklar	(828.506.067)	(248.551.820)	(612.393.353)	(183.718.006)
- Amortismanlar	5.519.210	1.655.763	5.739.177	1.721.753
- İzin karşılığı	1.438.903	431.671	1.438.903	431.671
- Kıdem tazminatı karşılığı	2.306.537	691.961	2.306.537	691.961
<b>Ertelemiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)</b>	<b>(19.070.309.744)</b>	<b>(5.721.092.923)</b>	<b>(17.985.323.293)</b>	<b>(5.395.596.988)</b>
			1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
<b>Dönem Başı - Ertelemiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)</b>			<b>(5.399.453.831)</b>	<b>(3.523.242.998)</b>
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen			(313.366.333)	(383.931.547)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen			(8.272.759)	-
<b>Dönem Sonu - Ertelemiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)</b>			<b>(5.721.092.923)</b>	<b>(3.907.174.545)</b>

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 19. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	378.526.912	156.595.806
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.693.620.000
<b>Pay başına kar/(zarar) (TL)</b>	<b>0,0806</b>	<b>0,0334</b>

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

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

#### 20.1. Kredi riski

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2026	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>92.717</b>	<b>108.596.941</b>	<b>-</b>	<b>166.320</b>	<b>286.849.501</b>	<b>3.594.177.950</b>
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	92.717	108.596.941	-	166.320	286.849.501	3.594.177.950
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

# ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 20.1. Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>8.595.481</b>	<b>110.160.557</b>	<b>-</b>	<b>158.430</b>	<b>623.853.230</b>	<b>3.501.173.231</b>
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	8.595.481	110.160.557	-	158.430	623.853.230	3.501.173.231
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

#### 20.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Mart 2026		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					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>9.496.448.359</b>	<b>9.496.448.359</b>	<b>1.303.368.031</b>	<b>2.454.020.838</b>	<b>5.739.059.490</b>	<b>-</b>
Ticari borçlar	283.450.044	283.450.044	283.450.044	-	-	-
Banka kredileri	9.206.514.347	9.206.514.347	1.013.434.019	2.454.020.838	5.739.059.490	-
Diğer borçlar	6.483.968	6.483.968	6.483.968	-	-	-
31 Aralık 2025		Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler uyarınca vadeler	Defter değeri					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>9.829.336.037</b>	<b>9.829.336.037</b>	<b>1.950.267.557</b>	<b>1.318.547.003</b>	<b>6.560.521.477</b>	<b>-</b>
Ticari borçlar	661.418.174	661.418.174	661.418.174	-	-	-
Banka kredileri	9.165.579.217	9.165.579.217	1.286.510.737	1.318.547.003	6.560.521.477	-
Diğer borçlar	2.338.646	2.338.646	2.338.646	-	-	-

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 20.3. Piyasa riski

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

##### *Döviz kuru riski*

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

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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	4.265.075.525	4.134.365.534
Yükümlülükler	(2.329.226.065)	(2.222.337.527)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>1.935.849.460</b>	<b>1.912.028.007</b>

Aşağıdaki tablolar 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları orijinal döviz cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
<b>Varlıklar</b>	<b>634.224.114</b>	-	<b>1.381.005.767</b>	<b>2.249.845.644</b>	<b>4.265.075.525</b>
Nakit ve nakit benzerleri	71.708.891	-	118.457.579	193.150	190.359.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	562.515.223	-	1.258.379.713	1.725.328.266	3.546.223.202
Diğer varlıklar	-	-	4.168.475	524.324.228	528.492.703
<b>Yükümlülükler</b>	-	-	<b>(30.374.290)</b>	<b>(2.298.851.775)</b>	<b>(2.329.226.065)</b>
Finansal borçlanmalar	-	-	-	(2.288.411.671)	(2.288.411.671)
Diğer yükümlülükler	-	-	(30.374.290)	(10.440.104)	(40.814.394)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>634.224.114</b>	-	<b>1.350.631.477</b>	<b>(49.006.131)</b>	<b>1.935.849.460</b>

  

31 Aralık 2025	Avro	Dolar	Bosna Hersek Markı	Kazakistan Tengesi	Toplam
<b>Varlıklar</b>	<b>678.516.026</b>	-	<b>1.487.372.243</b>	<b>1.968.477.265</b>	<b>4.134.365.534</b>
Nakit ve nakit benzerleri	67.333.078	-	109.704.772	2.038.231	179.076.081
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	611.182.948	-	1.366.517.736	1.434.643.074	3.412.343.758
Diğer varlıklar	-	-	11.149.735	531.795.960	542.945.695
<b>Yükümlülükler</b>	-	-	<b>(26.262.188)</b>	<b>(2.196.075.339)</b>	<b>(2.222.337.527)</b>
Finansal borçlanmalar	-	-	-	(2.195.766.968)	(2.195.766.968)
Diğer yükümlülükler	-	-	(26.262.188)	(308.371)	(26.570.559)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>678.516.026</b>	-	<b>1.461.110.055</b>	<b>(227.598.074)</b>	<b>1.912.028.007</b>

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 20.3. Piyasa riski (Devamı)

###### *Döviz kuru riski (Devamı)*

###### *Kur riskine duyarlılık*

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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
<b>ABD Doları - Net Etki</b>	-	-	-	-
ABD Doları - Net varlık / yükümlülük	-	-	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>Avro - Net Etki</b>	<b>63.422.412</b>	<b>(63.422.412)</b>	<b>67.851.600</b>	<b>(67.851.600)</b>
Avro - Net varlık / yükümlülük	63.422.412	(63.422.412)	67.851.600	(67.851.600)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>Bosna Hersek Markı - Net Etki</b>	<b>135.063.146</b>	<b>(135.063.146)</b>	<b>146.111.004</b>	<b>(146.111.004)</b>
Bosna Hersek Markı - Net varlık / yükümlülük	135.063.146	(135.063.146)	146.111.004	(146.111.004)
Bosna Hersek Markı riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>Kazakistan Tengesi - Net Etki</b>	<b>(4.900.613)</b>	<b>4.900.613</b>	<b>(22.759.807)</b>	<b>22.759.807</b>
Kazakistan Tengesi - Net varlık / yükümlülük	(4.900.613)	4.900.613	(22.759.807)	22.759.807
Kazakistan Tengesi riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

###### *Faiz oranı riski*

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

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 20.3. Piyasa riski (Devamı)

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>Sabit Faizli</b>		
<b>Finansal varlıklar</b>	<b>89.218.910</b>	<b>440.715.533</b>
- Bankalar mevduatı	89.218.910	440.715.533
<b>Finansal yükümlülükler</b>	<b>14.226.637</b>	<b>64.857.989</b>
- Kısa vadeli borçlanmalar	14.226.637	64.857.989
<b>Değişken faizli</b>		
<b>Finansal yükümlülükler</b>	<b>9.192.287.710</b>	<b>9.100.721.228</b>
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3.428.257.844	2.990.036.451
- Uzun vadeli borçlanmalar	5.764.029.866	6.110.684.777

##### 20.4. Sermaye yönetimi

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

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

#### 21. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

#### 22. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin, 2025 hesap dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 21 Nisan 2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	226.948.771	589.689.981
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	101.042.348.197	99.939.092.794
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.141.626.375	1.141.626.375
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		1.689.796.037	1.736.599.557
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>104.100.719.380</b>	<b>103.407.008.707</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	6.918.102.676	6.969.812.249
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	5.559.273	1.505.448
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	87.539.774.191	87.202.189.509
Diğer kaynaklar		9.637.283.240	9.233.501.501
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>104.100.719.380</b>	<b>103.407.008.707</b>
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	89.218.910	440.572.393
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	219.677.800	585.485.226
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	3.546.223.202	3.412.343.757
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	321.886	321.886
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	78.912.055	69.040.198

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%97	%97	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%1	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%3	%3	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%8	%8	Azami %500	(E+F+G+H+J)/I
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	%0	%0	Azami %10	L/D