ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)..... 1-2

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU..... 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-54

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ 55-56

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	169.944.410	666.187.080
Ticari alacaklar	5	123.672.103	125.385.832
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*3,5*	*36.093.016*	*934.778*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*5*	*87.579.087*	*124.451.054*
Stoklar	10	4.417.494.565	2.207.305.733
Peşin ödenmiş giderler	11	306.262.257	86.923.681
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*11*	*306.262.257*	*86.923.681*
Diğer dönen varlıklar	11	81.602.332	67.840.298
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	*11*	*81.602.332*	*67.840.298*
Toplam dönen varlıklar		**5.098.975.667**	**3.153.642.624**
Duran varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	12	1.289.723.016	1.289.723.016
Stoklar	10	8.285.037.043	8.167.871.236
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	100.905.830.370	99.363.901.734
Maddi duran varlıklar	7	712.517.909	707.002.293
Maddi olmayan duran varlıklar	7	506.648	357.376
Peşin ödenmiş giderler	11	3.789.338.637	3.468.904.225
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*11*	*3.789.338.637*	*3.468.904.225*
Diğer duran varlıklar	11	738.899.937	670.004.286
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar	*11*	*738.899.937*	*670.004.286*
Toplam duran varlıklar		**115.721.853.560**	**113.667.764.166**
TOPLAM VARLIKLAR		**120.820.829.227**	**116.821.406.790**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	9	219.494	73.271.644
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	*3,9*	*219.494*	*73.271.644*
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	9	4.012.463.765	3.377.916.728
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	*3,9*	*4.012.463.765*	*3.377.916.728*
Ticari borçlar	5	581.581.486	745.772.736
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*3,5*	*1.930.316*	*1.363.350*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*5*	*579.651.170*	*744.409.386*
Diğer borçlar	5	4.936.515	1.700.741
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*3,5*	*4.936.515*	*1.700.741*
Ertelenmiş gelirler	5	618.481.491	213.402.101
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*5*	*618.481.491*	*213.402.101*
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	84.275.770	100.240.789
Kısa vadeli karşılıklar	8	3.209.490	3.209.490
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*8*	*3.209.490*	*3.209.490*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	195.857.377	181.962.692
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	*11*	*195.857.377*	*181.962.692*
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		**5.501.025.388**	**4.697.476.921**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	9	5.484.745.716	4.422.777.639
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	*3,9*	*5.484.745.716*	*4.422.777.639*
Ertelenmiş gelirler	5	389.629.839	230.123.994
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*5*	*389.629.839*	*230.123.994*
Uzun vadeli karşılıklar	8	2.973.212	2.973.212
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*8*	*2.973.212*	*2.973.212*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	6.742.715.192	6.068.256.511
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	3.718.624.564	2.885.369.164
- İlişkili olmayan taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler	*11*	*3.718.624.564*	*2.885.369.164*
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		**16.338.688.523**	**13.609.500.520**
Toplam yükümlülükler		**21.839.713.911**	**18.306.977.441**
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	13	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye düzeltmesi farkları	13	45.280.987.003	45.280.987.003
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	13	3.139.101.750	3.139.101.750
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	13	226.639.657	247.830.843
- Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları		*226.678.715*	*247.869.901*
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		*(39.058)*	*(39.058)*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		44.610.528.570	35.718.904.497
Geçmiş yıllar karları veya zararları		-	-
Net dönem karı		1.030.238.336	9.433.985.256
Toplam özkaynaklar		**98.981.115.316**	**98.514.429.349**
TOPLAM KAYNAKLAR		**120.820.829.227**	**116.821.406.790**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya zarar kısmı	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2025
Hasılat	14	3.391.966.185	2.298.834.568	1.161.993.856	757.608.819
Satışların maliyeti	14	(960.953.600)	(181.869.931)	(317.545.430)	(127.613)
Brüt kar		**2.431.012.585**	**2.116.964.637**	**844.448.426**	**757.481.206**
Genel yönetim giderleri	15	(354.366.832)	(248.337.222)	(120.842.480)	(80.821.541)
Pazarlama giderleri	15	(28.582.179)	(11.314.133)	(1.299.249)	(863.971)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	83.734.381	58.411.498	7.689.386	31.805.780
Esas faaliyetlerden diğer giderler	16	(52.077.573)	(91.064.857)	(19.233.954)	(40.639.225)
Esas faaliyet karı		**2.079.720.382**	**1.824.659.923**	**710.762.129**	**666.962.249**
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler (giderler)	17	34.714.018	28.083.019	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		**2.114.434.400**	**1.852.742.942**	**710.762.129**	**666.962.249**
Finansman gelirleri	18	113.514.500	222.703.294	34.345.792	(78.087.254)
Finansman giderleri	18	(1.935.195.006)	(2.009.365.605)	(628.982.676)	(640.057.250)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	19	1.509.506.900	2.015.002.504	151.463.417	879.403.216
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**1.802.260.794**	**2.081.083.135**	**267.588.662**	**828.220.961**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / gideri (-)	20	(772.022.458)	1.564.356.421	(140.674.104)	(253.522.857)
- Dönem vergi gideri (-)		*(118.754.963)*	*(92.781.221)*	*(30.628.626)*	*46.430.537*
- Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)		*(653.267.495)*	*1.657.137.642*	*(110.045.478)*	*(299.953.394)*
Dönem karı		**1.030.238.336**	**3.645.439.556**	**126.914.558**	**574.698.104**
Pay başına kazanç	**21**	**0,2195**	**0,7767**	**0,0270**	**0,1224**
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(21.191.186)	-	(5.066.921)	-
- Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		*(21.191.186)*	-	*(5.066.921)*	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir		**(21.191.186)**	**-**	**(5.066.921)**	-
Toplam kapsamlı gelir		**1.009.047.150**	**3.645.439.556**	**121.847.637**	**574.698.104**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar		
	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri /iskontoları	Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2025		**4.693.620.000**	**45.280.987.003**	**3.139.101.750**	**210.165.883**	**88.057**	**-**	**31.202.217.549**	**-**	**4.983.051.943**	**89.509.232.185**
Transferler		-	-	-	-	-	-	4.516.686.948	466.364.995	(4.983.051.943)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	3.645.439.556	3.645.439.556
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	3.645.439.556	3.645.439.556
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	(466.364.995)	-	(466.364.995)
30 Eylül 2025	**13**	**4.693.620.000**	**45.280.987.003**	**3.139.101.750**	**210.165.883**	**88.057**	**-**	**35.718.904.497**	**-**	**3.645.439.556**	**92.688.306.746**
1 Ocak 2026		**4.693.620.000**	**45.280.987.003**	**3.139.101.750**	**247.869.901**	**(39.058)**	**-**	**35.718.904.497**	**-**	**9.433.985.256**	**98.514.429.349**
Transferler		-	-	-	-	-	-	8.891.624.073	542.361.183	(9.433.985.256)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(21.191.186)	-	-	-	-	1.030.238.336	1.009.047.150
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.030.238.336	1.030.238.336
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	(21.191.186)	-	-	-	-	-	(21.191.186)
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	(542.361.183)	-	(542.361.183)
30 Eylül 2026	**13**	**4.693.620.000**	**45.280.987.003**	**3.139.101.750**	**226.678.715**	**(39.058)**	**-**	**44.610.528.570**	**-**	**1.030.238.336**	**98.981.115.316**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2025
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.570.637.205**	**1.829.143.299**
Dönem karı		**1.030.238.336**	**3.645.439.556**
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**2.737.659.314**	**(148.041.150)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.012.867	2.017.838
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(19.981.806)	829.932
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*(19.981.806)*	*801.679*
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	*28.253*
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	1.745.179.827	1.853.532.811
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*18*	*(102.452.892)*	*(158.879.769)*
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*18*	*1.847.632.719*	*2.012.412.580*
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		76.844.454	(38.840.513)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	*20*	658.221.171	(1.577.515.349)
Parasal kayıp (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		276.382.801	(388.065.869)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(2.299.713.337)**	**(1.828.162.177)**
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(22.812.622)	162.070.404
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*(35.341.087)*	*(2.654.099)*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*12.528.465*	*164.724.503*
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(4.169.536.452)	(3.091.050.151)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(556.775.872)	(1.342.965.337)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(18.312.855)	132.579.611
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*833.647*	*325.267*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*(19.146.502)*	*132.254.344*
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.568.451	377.064.204
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		*3.568.451*	*377.064.204*
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		651.342.060	279.739.317
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.812.813.953	1.654.399.775
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		*365.672.172*	*91.599.472*
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		*1.447.141.781*	*1.562.800.303*
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**1.468.184.313**	**1.669.236.229**
Alınan faiz		**102.452.892**	**159.907.070**
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(1.808.349.985)**	**(1.381.423.319)**
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	12.084.169
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.301.084)	(453.603)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		318.590.638	176.146.426
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.124.639.539)	(1.569.200.311)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(116.243.748)**	**(1.596.574.540)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	9	3.561.627.453	2.436.627.035
- Kredilerden nakit girişleri		*3.450.238.500*	*2.364.734.055*
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		*111.388.953*	*71.892.980*
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	9	(1.278.736.873)	(1.564.793.970)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		*(1.108.628.219)*	*(1.503.874.854)*
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		*(170.108.654)*	*(60.919.116)*
Ödenen temettüler		*(542.361.183)*	(466.364.991)
Ödenen faiz		(1.856.773.145)	(2.002.042.614)
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		**(353.956.528)**	**(1.148.854.560)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(353.956.528)**	**(1.148.854.560)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**666.187.080**	**1.640.057.341**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP (KAZANÇ) ETKİSİ		**(142.286.142)**	**(149.700.523)**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**169.944.410**	**341.502.258**

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in merkez adresi "Finanskent Mah., Finans Cad., B Blok No: 44/B İç Kapı No:12 Ümraniye/İstanbul"dur. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 44 kişidir (31 Aralık 2025: 43 kişi). Şirket'in Nisan 2018'de açılmış olan Frankfurt Şubesinin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

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

Bağlı ortaklık

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında tam konsolide edilen Ziraat GYO d.o.o Sarajevo ve TOO Ziraat GYO Kazakhstan şirketlerinin %100'üne (31 Aralık 2025: %100) sahiptir (Dipnot 12).

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

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

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

Bağlı ortaklıklar hakkında bilgi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

2.1.2. Uygunluk beyanı

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

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4. İşletmenin sürekliliği

Bireysel finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarının 402.049.721 TL üzerindedir. Söz konusu farkın temel sebebi, kısa vadeli yükümlülükler kaleminde izlenen ve henüz ödeme dönemi gelmediğinden muhasebenin dönemsellik ilkesi gereği cari dönemde oluşturulmuş olan 368.108.903 TL tutarındaki proje hakediş tahakkuklarıdır. Ayrıca, Şirket'in dönen varlık toplamının %87'ini oluşturan proje halindeki kısa vadeli Stoklarının nakde dönüştürülmesi ile finansman yoğunluğunun olumlu etkileneceği de dikkate alınarak işletmenin sürekliliği esası ile ilgili bir belirsizlik bulunmadığı değerlendirilmiştir.

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksine ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olması sebebiyle, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Bu çerçevede 30 Eylül 2026, 31 Aralık 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30 Eylül 2026	4.368,35	1,0000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,2432
30 Eylül 2025	3.367,22	1,2973

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

iv. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Eylül 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 yönetişim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
  - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları 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 ilişiğindeki 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) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 30 Eylül 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 bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

  SEDDK tarafından 15 Aralık 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 1 Ocak 2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 7 Ocak 2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

- **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.

- **TMS 28'e İlişkin Değişiklikler – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneği;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletmenin TFRS 18'i erken uygulamayı ve bu değişikliklerle getirilen gerçeğe uygun değer seçeneğini kullanmayı tercih etmesi durumunda (örneğin, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için), işletme söz konusu değişiklikleri, değişikliklerin yayımlandığı tarihten sonra sona eren raporlama dönemi için geriye dönük olarak uygulamalıdır (diğer bir ifadeyle, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için de uygulamalıdır). Bu değişiklikler, TMS 28 kapsamında iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını gerçeğe uygun değer üzerinden ölçebilecek işletmelerin hangileri olduğuna açıklık getirmektedir. TMS 28'de yer alan özkaynak yönteminin uygulanmasından muafiyet, ilgili şartları sağlayan işletmelere iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını kâr veya zarara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinden ölçme konusunda seçim yapma hakkı tanımaktadır ("gerçeğe uygun değer seçeneği"). Bu seçim, ilk muhasebeleştirme sırasında her bir iştirak veya iş ortaklığı için ayrı ayrı yapılmalıdır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TMS 28'e İlişkin Değişiklikler – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneği (Devamı)**

  Bu değişiklikler, gerçeğe uygun değer seçeneğini uygulamaya uygun işletmelerin kapsamının belirlenmesinde uygulamada ortaya çıkan farklılıklara ilişkin paydaşların endişelerini gidermeyi amaçlamaktadır. Söz konusu farklılıklar, gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüm ile özkaynak yönteminin uygulanmasının, TFRS 18 kapsamında kâr veya zarar tablosunda gelir ve giderlerin faaliyet kategorisi veya yatırım kategorisi içerisinde sınıflandırılmasını etkilemesi nedeniyle daha önemli hâle gelmiştir.

- **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 ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

  "TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Eylül 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama (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. 30 Eylül 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 30 Eylül 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).

- **UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni bir Muhasebe Standardıdır. Standardın amacı, yatırımcıların söz konusu fiyat düzenlemesinin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentileri üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarına yardımcı olmaktır.

  UFRS 20, işletmenin müşterilerinden ne kadar ücret talep edebileceğini ve bu ücretleri ne zaman tahsil edebileceğini belirleyen fiyat düzenlemelerine tabi işletmeleri etkileyecektir. Elektrik, su ve doğal gaz gibi temel hizmetleri sunan işletmeler bu tür düzenlemelere sıklıkla tabi olmaktadır.

  Bir işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu zaman ile bu mal veya hizmetler için müşterilerden ücret tahsil ettiği zaman arasında farklılık bulunması durumunda, raporlanan hasılat ilgili dönemde işletmenin performansını tam olarak yansıtmayabilir. UFRS 20 bu durumu "zamanlama farkı" olarak tanımlamaktadır. UFRS 20'nin temel ilkesi, işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu raporlama döneminde, bu mal veya hizmetler karşılığında hak kazandığı toplam bedeli muhasebeleştirmesidir. UFRS 20, işletmelerin zamanlama farklarının finansal tablolar üzerindeki etkilerini; düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülükler ile bunlardan kaynaklanan düzenleyici gelir ve düzenleyici giderleri muhasebeleştirerek finansal tablolarına yansıtmalarını gerektirmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

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

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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. Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.3. Stoklar

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

Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün 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 değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.4.4. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar altında izlenen binaların değerlemesinde TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde yeniden değerleme modeli kullanılmaktadır. Lisanslı değerleme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarındaki bina değerleri ile ilgili binaların net defter değeri arasındaki olumlu fark diğer kapsamlı gelirde 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 oluştukça kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2. 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

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

2.4.7. Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

i) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

2. 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, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

2. 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 bireysel finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Ticari ve diğer borçlar

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

2.4.8. Sermaye ve temettüler

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

Paylara ilişkin primler

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

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

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

2. 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 sayısıyla dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 21).

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

2.4.11. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2. 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

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

2.4.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

Kurumlar vergisi (Devamı)

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, yürürlülük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı

hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanmaktadır. Şirket'in 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 raporlamaktadır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15. Vergilendirme (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların bireysel finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. 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 Şirket'in 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

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

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

2.4.17. Nakit akış tablosu

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

2.4.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

30 Eylül 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19. TFRS 16 Kiralamalar

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

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

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

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

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller
Dipnot 7 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile kullanım hakkı varlığı
Dipnot 8 - Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler
Dipnot 10 - Stoklar

2.6. Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Bulunmamaktadır.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Bankalar		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler		
- Vadeli mevduat	109.700.000	497.725.323
- Vadesiz mevduat	41.808.793	77.996.387
Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler		
- Vadesiz mevduat	5.435.617	2.821.639
Toplam	**156.944.410**	**578.543.349**

İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 5)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	192.693
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	36.093.016	742.085
Toplam	**36.093.016**	**934.778**

İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ziraat Teknoloji A.Ş.	1.113.200	882.032
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	817.116	481.318
Toplam	**1.930.316**	**1.363.350**

İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 5)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	4.936.515	1.700.741
Toplam	**4.936.515**	**1.700.741**

Finansal borçlanmalar (Dipnot 9)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	9.497.428.975	7.873.966.011
Toplam	**9.497.428.975**	**7.873.966.011**

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.1. İlişkili taraflardan gelirler

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2026 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026		
İlişkili taraf	**Hasılat gelirleri (*)**	**Faiz geliri**	**Toplam**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (**)	2.410.964.221	102.452.892	2.513.417.113
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	320.333.985	-	320.333.985
Ziraat Teknoloji A.Ş.	138.906.576	-	138.906.576
Ziraat Dinamik Banka A.Ş.	50.477.921	-	50.477.921
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	48.947.521	-	48.947.521
Ziraat Bank International AG	39.003.581	-	39.003.581
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	28.872.303	-	28.872.303
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	24.389.173	-	24.389.173
Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO)	15.862.916	-	15.862.916
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	14.294.269	-	14.294.269
Toplam	**3.092.052.466**	**102.452.892**	**3.194.505.358**

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

(**) Karacabey/Bursa ile Emirdağ/Afyon projeleri kapsamında, inşaatı tamamlanan ofis nitelikli bölümlerin satış tutarı olan toplam 158.912.194 TL, Bornova binasının satış tutarı olan toplam 309.159.020 TL ve Malatya Projesi kapsamında inşaatı tamamlanan konut nitelikli bölümlerin satış tutarı olan toplam 508.299.058 TL'yi de içermektedir.

	1 Ocak – 30 Eylül 2025		
İlişkili taraf	**Hasılat gelirleri (*)**	**Faiz geliri**	**Toplam**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (**)	1.521.620.020	158.879.769	1.680.499.789
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	299.241.920	-	299.241.920
Ziraat Teknoloji A.Ş.	131.092.380	-	131.092.380
Ziraat Dinamik Banka A.Ş.	48.007.756	-	48.007.756
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	46.683.864	-	46.683.864
Ziraat Bank International AG	40.948.130	-	40.948.130
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	27.144.906	-	27.144.906
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	23.376.955	-	23.376.955
Ziraat Finansal Yatırımlar A.Ş. (Ziraat GSYO)	9.707.191	-	9.707.191
Ziraat Finansal Teknolojiler Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş. (Ziraat Pay)	13.471.284	-	13.471.284
Toplam	**2.161.294.406**	**158.879.769**	**2.320.174.175**

(*) İlişkili kuruluşlardan elde edilen hasılat gelirleri, toplam Hasılatın %94'ünü oluşturmaktadır.

(**) Gaziosmanpaşa/ İstanbul projesi kapsamında inşaatı tamamlanan, dükkân ve ofis nitelikli bölümlerin satış tutarı olan toplam 164.698.345 TL'yi de içermektedir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

3.2.2. İlişkili taraflardan giderler

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2026 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemlerine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026			
İlişkili taraf	**Faiz ve komisyon giderleri**	**Ücret yansıtma giderleri**	**İşletme giderleri**	**Toplam**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.856.773.145	50.850.302	-	1.907.623.447
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	10.758.497	10.758.497
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	2.802.265	2.802.265
Toplam	**1.856.773.145**	**50.850.302**	**13.560.762**	**1.921.184.209**

	1 Ocak – 30 Eylül 2025			
İlişkili taraf	**Faiz ve komisyon giderleri**	**Ücret yansıtma giderleri**	**İşletme giderleri**	**Toplam**
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	2.009.024.154	45.235.783	-	2.054.259.937
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	8.874.631	8.874.631
Ziraat Filo Yönetimi ve Mobilite Çözümler A.Ş.	-	-	2.444.264	2.444.264
Toplam	**2.009.024.154**	**45.235.783**	**11.318.895**	**2.065.578.832**

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

3.3. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 28.616.645 TL'dir (30 Eylül 2025: 24.392.938 TL).

3.4. Ödenen temettüler

Şirket'in 21 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 Yılı Olağan Genel Kurulu'nda dağıtılmasına karar verilmiş olan toplam 542.361.183 TL (30 Eylül 2025: 466.364.991 TL) tutarındaki endekslenmiş temettünün 439.631.249 TL'lik kısmı T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye aittir (30 Eylül 2025: 378.029.678 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	156.944.410	578.543.349
- Vadesiz mevduatlar	*47.244.410*	*80.818.026*
- Vadeli mevduatlar	*109.700.000*	*497.725.323*
Alınan çekler	13.000.000	87.643.731
Nakit ve nakit benzerleri	**169.944.410**	**666.187.080**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	-	-
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	**169.944.410**	**666.187.080**

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 30 Eylül 2026
TL	1 Ekim 2026	37,00	109.700.000
Toplam			**109.700.000**

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	(TL Karşılığı) 31 Aralık 2025
TL	2 Ocak 2026	38,00	480.128.577
TL	2 Ocak 2026	36,00	17.596.746
Toplam			**497.725.323**

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR - BORÇLAR

Ticari alacaklar

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

Ticari alacaklar (*)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	87.579.087	124.451.054
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	36.093.016	934.778
Toplam	**123.672.103**	**125.385.832**

(*) Şirket'in şüpheli ticari alacağı ve karşılığı bulunmamaktadır.

5. TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR – BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

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

Ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar (*)	579.651.170	744.409.386
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	1.930.316	1.363.350
Toplam	**581.581.486**	**745.772.736**

(*) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla satıcılar hesabının önemli bir kısmı, deprem bölgesi projeleri ve diğer projeler kapsamında kayda alınan hakediş tahakkuklarından oluşmaktadır.

Diğer borçlar

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

Diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	4.936.515	1.700.741
Toplam	**4.936.515**	**1.700.741**

Ertelenmiş gelirler

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

Ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	1.008.111.330	443.526.095
Toplam	**1.008.111.330**	**443.526.095**

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	93.638.093.073	95.067.765.196
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.267.737.297	4.296.136.538
Toplam	**100.905.830.370**	**99.363.901.734**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem başı - 1 Ocak	**95.067.765.196**	**84.523.675.578**
Cari dönemdeki girişler	1.821.853.887	1.053.136.649
Cari dönemdeki çıkışlar	(318.590.638)	-
Transferler	(2.856.090.918)	(797.709.532)
Yabancı para çevrim farkı	(76.844.454)	38.840.514
Dönem sonu	**93.638.093.073**	**84.817.943.209**

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-30 Eylül 2026	**Girişler Yeni alımlar**	**Girişler Diğer harcamalar**	**Çıkışlar**	**Transferler**	**Yabancı para çevrim farkı**
İFM Ziraat Kuleleri	-	428.763.141	-	-	-
Kadıköy / Osmanağa Binası	-	3.536.358	-	586.297.790	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	(76.844.454)
Bornova / İzmir Binası	-	21.812.806	(318.590.638)	-	-
Bayrampaşa Binası	-	-	-	237.479.386	-
Kartal Arsası	1.200.000.000	24.014.379	-	-	-
Levent Arsası	-	-	-	(3.679.868.094)	-
Maslak Binası	119.473.924	4.785.761	-	-	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	19.467.518	-	-	-
Toplam	**1.319.473.924**	**502.379.963**	**(318.590.638)**	**(2.856.090.918)**	**(76.844.454)**

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkul-30 Eylül 2025	**Girişler Yeni alımlar**	**Girişler Diğer harcamalar**	**Çıkışlar**	**Transferler**	**Yabancı para çevrim farkı**
İFM Ziraat Kuleleri	-	623.037.826	-	-	-
Cağaloğlu Binası	-	19.632.036	-	-	-
Frankfurt Ofis Binası (Almanya)	-	-	-	-	38.840.514
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cd)	-	-	-	(398.644.177)	-
Balmumcu/Beşiktaş Binası	-	399.065.355	-	(399.065.355)	-
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	11.401.432	-	-	-
Toplam	**-**	**1.053.136.649**	**-**	**(797.709.532)**	**38.840.514**

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem başı - 1 Ocak	**4.296.136.538**	**4.017.766.542**
Cari dönemdeki girişler	302.785.652	516.063.662
Cari dönemdeki çıkışlar	-	(176.146.426)
Transferler	2.668.815.107	789.238.277
Dönem sonu	**7.267.737.297**	**5.146.922.055**

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller - 30 Eylül 2026	**Girişler Yeni alımlar**	**Girişler Diğer harcamalar**	**Çıkışlar**	**Transferler**
Sivas / Sanayi Çarşısı	-	57.701.559	-	-
Şehremini Projesi	-	13.877.484	-	-
Süleymanpaşa / Tekirdağ Projesi	-	17.344.107	-	-
Karaköy / İstanbul Projesi	-	184.656.677	-	-
Seyhan / Adana Projesi	-	8.488.058	-	-
Kadıköy / Osmanağa Projesi	-	2.006.255	-	(586.297.790)
Bayrampaşa Projesi	-	584.413	-	(290.293.561)
Emirdağ / Afyon Projesi	-	236.196	-	(134.461.637)
Levent Projesi	-	16.251.661	-	3.679.868.094
Mecidiyeköy Projesi	-	825.964	-	-
Aksaray (Cerrahpaşa Cad.) Projesi	-	813.278	-	-
Toplam	**-**	**302.785.652**	**-**	**2.668.815.107**

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller - 30 Eylül 2025	**Girişler Yeni alımlar**	**Girişler Diğer harcamalar**	**Çıkışlar**	**Transferler**
Göztepe Projesi	-	182.731.891	-	-
Gaziosmanpaşa Projesi	-	-	(176.146.426)	-
Süleymanpaşa/Tekirdağ Projesi	-	2.040.543	-	-
Karaköy / İstanbul Projesi	-	107.689.613	-	-
Seyhan / Adana Projesi	-	877.221	-	-
Kadıköy / Osmanağa Projesi	-	81.683.820	-	-
Bayrampaşa Projesi	-	44.226.759	-	-
Kordon / Konak Projesi	-	26.859.374	-	-
Balmumcu/Beşiktaş Projesi	-	20.840.418	-	390.594.100
Mecidiyeköy Projesi	-	-	-	398.644.177
Diğer faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	49.114.023	-	-
Toplam	**-**	**516.063.662**	**(176.146.426)**	**789.238.277**

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

	30 Eylül 2026	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	100.905.830.370	-	18.793.536.582	82.112.293.788

	31 Aralık 2025	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	99.363.901.734	-	17.532.900.000	81.831.001.734

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

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 44.617.603.754 TL'dir (31 Aralık 2025: 43.699.650.788 TL).

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	2.877.727.284	2.328.345.508
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	2.751.769.946	3.847.115.679
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	420.073.801	168.878.355
Toplam	**6.049.571.031**	**6.344.339.542**

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

7.1. Maddi duran varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıda sunulmuştur:

Maddi duran varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hizmet binaları	705.052.391	699.657.939
Demirbaşlar	21.186.811	18.885.727
Birikmiş amortismanlar (-)	13.721.293	11.541.373
Toplam	**712.517.909**	**707.002.293**

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

Maddi duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Binalar (*)	699.657.939	5.394.452	-	705.052.391
Demirbaşlar	18.885.727	2.301.084	-	21.186.811
Birikmiş amortisman (-)	11.541.373	2.179.920	-	13.721.293
Net defter değeri	**707.002.293**	**5.515.616**	**-**	**712.517.909**

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

7.2. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Haklar	6.103.907	6.103.907
Birikmiş amortismanlar (-)	5.597.259	5.746.531
Toplam	**506.648**	**357.376**

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

Maddi olmayan duran varlıklar	Dönem Başı	Girişler	Çıkışlar	Dönem Sonu
Haklar	6.103.907	-	-	6.103.907
Birikmiş amortisman (-)	5.746.531	373.395	(522.667)	5.597.259
Net defter değeri	**357.376**	**(373.395)**	**522.667**	**506.648**

8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in karşılık tutarları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
- Kıdem tazminatı karşılığı	2.973.212	2.973.212
- Kullanılmamış izin karşılığı	3.209.490	3.209.490
Toplam	**6.182.702**	**6.182.702**

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in taraf olduğu yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 6 adet dava bulunmaktadır (31 Aralık 2025: Şirket'in taraf olduğu yurt içinde devam eden önem düzeyi düşük 7 adet dava bulunmaktadır).

Alınan teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Alınan teminat, rehin ve ipotekler (*)	3.646.268.482	3.903.257.430
Toplam	**3.646.268.482**	**3.903.257.430**

(*) 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.

Verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	413.886	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	-	-
Toplam	**1.106.646.952**	**1.106.554.952**

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

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

9. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri (Kredi kartları)	219.494	73.271.644
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	**219.494**	**73.271.644**
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	4.012.463.765	3.377.916.728
Toplam uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	**4.012.463.765**	**3.377.916.728**
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	5.484.745.716	4.422.777.639
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	**5.484.745.716**	**4.422.777.639**
Toplam finansal borçlanmalar	**9.497.428.975**	**7.873.966.011**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 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	30 Eylül 2026
Banka kredileri	7.873.966.011	3.561.627.453	(1.278.736.873)	(1.242.944.640)	583.517.024	9.497.428.975
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	**7.873.966.011**	**3.561.627.453**	**(1.278.736.873)**	**(1.242.944.640)**	**583.517.024**	**9.497.428.975**

		Nakit Hareketi Oluşturan		Nakit Hareketi Oluşturmayan		
	1 Ocak 2025	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Parasal kayıp/kazanç	Faiz tahakkuku değişimi	30 Eylül 2025
Banka kredileri	7.475.579.855	2.436.627.035	(1.564.793.970)	(1.303.690.501)	261.841.590	7.305.564.009
Banka kredilerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	**7.475.579.855**	**2.436.627.035**	**(1.564.793.970)**	**(1.303.690.501)**	**261.841.590**	**7.305.564.009**

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihlerindeki kiralama işlemlerinden borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	-	5.835.572
Dönem içi girişler	-	-
Dönem içi ödemeler	-	-
Faiz giderleri (*)	-	(4.652.469)
Parasal kayıp/kazanç	-	(1.183.103)
Dönem sonu bakiyesi	-	-

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

10. STOKLAR

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

Stoklar (Kısa vadeli) (*)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Malatya/Battalgazi Projesi	623.904.629	1.042.934.103
Göktürk/Eyüpsultan Projesi	494.405.587	490.554.314
Altunizade/İstanbul	-	79.724.411
Erenköy/İstanbul - Dükkan	80.806.277	80.806.276
Erenköy/İstanbul - Konut	-	16.957.447
Adıyaman Projesi	1.092.071.800	681.164.078
Kahramanmaraş/Oniki Şubat Projesi (**)	1.063.925.939	-
Bursa Karacabey Şube Projesi	-	66.756.484
Antakya/Saraycık Projesi (**)	647.690.922	-
Antakya/Günyazı Projesi (**)	668.165.534	-
Kahramanmaraş/Dulkadiroğlu	9.444.420	9.444.420
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(262.920.543)	(261.035.800)
Toplam kısa vadeli stoklar	**4.417.494.565**	**2.207.305.733**

Stoklar (Uzun vadeli)	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Bayraklı/İzmir Projesi	4.536.970.742	4.019.921.274
Sultanbeyli/Battalgazi Projesi	2.297.751.965	1.513.791.521
Sultanbeyli/Mimar Sinan Projesi	304.562.313	303.628.995
İskenderun/Hatay Projesi	690.206.978	642.396.699
Galatasaray Binası Projesi	455.545.045	403.223.319
Kahramanmaraş/Oniki Şubat Projesi (**)	-	643.254.327
Antakya/Saraycık Projesi (**)	-	376.756.385
Antakya/Günyazı Projesi (**)	-	452.372.892
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(187.474.176)
Toplam uzun vadeli stoklar	**8.285.037.043**	**8.167.871.236**
Toplam stoklar	**12.702.531.608**	**10.375.176.969**

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in halihazırda satışta bulunan 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 Kısa Vadeli Stoklar'a sınıflanmıştır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Verilen avanslar	148.966.420	76.028.986
- Adıyaman Projesi	*19.023.189*	*73.293.447*
- Diğer	*129.943.231*	*2.735.539*
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	157.295.837	10.894.695
Toplam	**306.262.257**	**86.923.681**

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Verilen avanslar	686.768.551	947.360.652
- Sultanbeyli Battalgazi Projesi	*164.812.106*	*287.318.767*
- Malatya Projesi	*-*	*5.144.448*
- İFM Ziraat Kuleleri	*-*	*2.620.605*
- Bayraklı/İzmir Projesi	*291.720.208*	*301.115.088*
- Antakya Projeleri	*9.276.129*	*68.458.258*
- Kahramanmaraş/Oniki Şubat Projesi	*14.535.759*	*60.445.242*
- Sivas/Sanayi Çarşısı Projesi	*13.952.885*	*21.678.689*
- İskenderun Projesi	*119.716.813*	*123.225.759*
- Diğer	*72.754.651*	*77.353.796*
Diğer peşin ödenmiş giderler (*)	3.102.570.086	2.521.543.573
Toplam	**3.789.338.637**	**3.468.904.225**

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

Diğer dönen varlıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	79.661.458	66.396.289
Verilen depozito ve teminatlar	1.940.874	1.444.009
Toplam	**81.602.332**	**67.840.298**

Diğer duran varlıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Uzun vadeli KDV alacakları	738.899.937	670.004.286
Toplam	**738.899.937**	**670.004.286**

Diğer yükümlülükler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ödenecek vergi ve fonlar	76.927.218	71.514.193
Alınan depozito ve teminatlar	115.620.069	107.498.395
Diğer yükümlülükler (*)	3.721.934.654	2.888.319.268
Toplam	**3.914.481.941**	**3.067.331.856**

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

12. FİNANSAL DURAN VARLIKLAR

12.1. İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar

Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur:

	Yatırım türü	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ziraat GYO D.O.O Sarajevo	Bağlı ortaklık	100	1.288.660.757	1.288.660.757
TOO Ziraat GYO Kazakhstan	Bağlı ortaklık	100	1.062.259	1.062.259
Toplam			**1.289.723.016**	**1.289.723.016**

13. ÖZKAYNAKLAR

13.1. Ödenmiş sermaye

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

	(%)	30 Eylül 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
Toplam	**100**	**4.693.620.000**		**100**	**4.693.620.000**	

30 Eylül 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 değerde 10.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in sermayesi 1.300.000.000 TL itibari değerde 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.

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

30 Eylül 2026 **Özkaynaklar**	**Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar**	**TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar**	**Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar**
Sermaye düzeltmesi farkları	61.235.632.173	45.280.987.003	(15.954.645.170)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	5.879.835.179	3.139.101.750	(2.740.733.429)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	25.815.810.359	44.610.528.570	18.794.718.211

31 Aralık 2025 **Özkaynaklar**	**Yasal kayıtlarda ÜFE ile endekslenmiş tutarlar**	**TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda TÜFE ile endekslenmiş tutarlar**	**Geçmiş yıllar karları veya zararları hesabında takip edilen farklar**
Sermaye düzeltmesi farkları	61.235.632.173	45.280.987.003	(15.954.645.170)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	5.879.835.179	3.139.101.750	(2.740.733.429)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.973.488.952	35.718.904.497	24.745.415.545

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2026 itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 45.280.987.003 TL'dir (31 Aralık 2025: 45.280.987.003 TL). Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

13.2. Paylara ilişkin primler (iskontolar)

Paylara ilişkin primler, Şirket'in ayni sermaye karşılığında yeni ihraç edilen paylarının nominal bedeli ile ayni sermaye karşılığında devir alınan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Şirket'in, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 3.139.101.750 TL'lik hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 3.139.101.750 TL).

13. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

13.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler, maddi duran varlık değerleme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Maddi duran varlık yeniden değerleme kazançları	226.678.715	247.869.901
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(39.058)	(39.058)
Toplam	**226.639.657**	**247.830.843**

Şirket, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerleme yöntemi olarak "yeniden değerleme" yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlenmiş 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 değerleme fonu, Şirket'in portföyünde yer alan hizmet binası olarak da kullandığı binaların yeniden değerlenmiş tutarları ile maliyetleri arasındaki değer artışlarının Şirket'in kullandığı katlara düşen payını kapsamaktadır.

13.4. Kar dağıtımı

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

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

Şirket, Esas Sözleşmesi ve kâr dağıtım politikası gereği, 21 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 Yılı Olağan Genel Kurulu'nda alınan karara istinaden, (enflasyon muhasebesi kapsamında endeksleme yapılmamış orijinal tutarları göstermek üzere) yasal kayıtlara göre hesaplanan 948.333.197 TL tutarındaki Net Dönem Karının %5'i olan 47.416.660 TL tutarında yasal yedek akçe ayırmıştır. Kalan 900.916.537 TL tutarındaki Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârından; Şirketin ödenmiş sermayesinin %5'ine tekabül eden 234.681.000 TL tutarında Ortaklara Birinci Kâr Payı, bakiye tutardan 201.590.519 TL Ortaklara İkinci Kâr Payı ve Ortaklara İkinci Kâr Payı üzerinden ise %10 oranında ve 20.159.052 TL tutarında Genel Kanuni Yedek Akçe ayırmıştır.

2025 yılında taşınmazlardan elde edilen 793.220.943 TL'lik kazanç tutarının %55'lik kısmı olan toplam 436.271.519 TL kâr payı pay sahiplerine dağıtılmış olup, kalan tutar ise olağanüstü yedekler hesabına alınmıştır.

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in hasılat detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Gayrimenkul satış gelirleri	1.133.877.766	164.698.345	389.274.960	-
Yurt içi kira gelirleri	2.219.084.838	2.093.188.093	760.053.455	743.335.836
Yurt dışı kira gelirleri	39.003.581	40.948.130	12.665.441	14.272.983
Toplam hasılat	**3.391.966.185**	**2.298.834.568**	**1.161.993.856**	**757.608.819**

1 Ocak – 30 Eylül 2026 döneminde hasılat tutarının 2.782.893.447 TL'si (1 Ocak – 30 Eylül 2025: 2.161.294.406 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Satılan gayrimenkul maliyeti	960.771.221	179.195.142	317.488.384	127.613
Diğer satış maliyetleri	182.379	2.674.789	57.046	-
Toplam satışların maliyeti	**960.953.600**	**181.869.931**	**317.545.430**	**127.613**

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket'in genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	131.540.616	63.944.895	46.519.187	20.582.298
Personel ücret ve giderleri	148.506.740	120.882.576	46.448.854	35.367.881
İşletme giderleri	28.603.532	31.538.375	10.881.547	10.173.852
Bilgi teknolojileri giderleri	13.459.867	10.277.379	5.446.079	4.063.435
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.012.867	2.017.838	381.176	574.793
Danışmanlık giderleri	7.417.142	5.382.675	3.641.160	3.738.462
Hukuk giderleri	1.655.461	1.531.649	492.809	646.239
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	3.092.755	3.742.604	1.703.622	1.822.834
Diğer giderler	19.077.852	9.019.231	5.328.046	3.851.747
Toplam	**354.366.832**	**248.337.222**	**120.842.480**	**80.821.541**

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

15. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

Şirket'in pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	28.582.179	11.314.133	1.299.249	863.971
Toplam	**28.582.179**	**11.314.133**	**1.299.249**	**863.971**

(*) Şirket'in Ziraat Bankası Voleybol Takımı sponsorluğu kapsamında yapılan giderleri ile Sultanbeyli/Battalgazi projesi kapsamında yapılan reklam-pazarlama giderlerini de içermektedir.

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler (*)	83.734.381	58.411.498	7.689.386	31.805.780
Toplam	**83.734.381**	**58.411.498**	**7.689.386**	**31.805.780**

(*) 1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemi tutarı, 24.406.460 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 1.287.761 TL tutarındaki gider iadeleri, 31.776.456 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülüklerden kaynaklı gelirler, 4.390.162 TL tutarındaki gecikme bedelleri ile 21.873.542 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemi tutarı, 15.144.998 TL tutarındaki komisyon gelirleri, 14.317.649 TL tutarındaki gider iadeleri, 4.337.907 TL tutarındaki iştirak satış geliri, 3.364.008 TL tutarındaki konusu kalmayan yükümlülükler, 16.759.182 TL tutarındaki gecikme bedelleri ile 4.487.754 TL tutarındaki diğer gelirlerden oluşmaktadır).

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	52.077.573	91.064.857	19.233.954	40.639.225
Toplam	**52.077.573**	**91.064.857**	**19.233.954**	**40.639.225**

(*) 1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemi tutarı, 51.354.651 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 722.922 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır (1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemi tutarı, 67.448.344 TL tutarındaki gayrimenkul bakım-onarım ve sigorta giderleri ile 23.616.513 TL tutarındaki diğer giderlerden oluşmaktadır).

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

Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2026 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait bağlı ortaklıklarından elde ettiği temettü gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Bağlı ortaklıklardan temettü gelirleri (*)	34.714.018	28.083.019	-	-
Toplam	**34.714.018**	**28.083.019**	**-**	**-**

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

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Kambiyo gelirleri (*)	11.061.608	63.823.525	4.293.270	(101.375.252)
Faiz gelirleri	102.452.892	158.879.769	30.052.522	23.287.998
Toplam	**113.514.500**	**222.703.294**	**34.345.792**	**(78.087.254)**

(*) Önceki dönem tutarı, önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlenmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Faiz giderleri	1.856.773.145	2.002.042.613	623.203.682	633.339.241
Kredi komisyon giderleri	-	6.981.541	84.455	6.424.374
Kambiyo giderleri (*)	78.421.861	341.451	5.694.539	293.635
Toplam	**1.935.195.006**	**2.009.365.605**	**628.982.676**	**640.057.250**

(*) Cari dönem tutarı, önemli ölçüde Frankfurt Ofis Binası'nın döviz cinsinden kayıtlı değerinin dönem sonu Avro kuru ile değerlenmesinden kaynaklanmaktadır.

19. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

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

Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	**1.665.419.860**	**2.167.495.663**
Stoklar	408.039.624	1.672.465.286
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	-	45.397.229
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(242.017)	30.900.182
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	18.518.945.424	18.343.218.931
Peşin ödenmiş giderler	421.069.517	252.228.944
Ödenmiş sermaye/Sermaye düzeltme farkları	(1.141.363.914)	(1.548.435.723)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	(324.916.924)	(440.799.789)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(11.625.547.159)	(9.670.166.308)
Ertelenmiş gelirler	(690.469.198)	(278.458.665)
Geçmiş yıllar karları veya zararları	(3.851.618.036)	(6.196.227.552)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	(48.477.457)	(42.626.872)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(155.912.960)**	**(152.493.159)**
Hasılat	(222.531.168)	(195.431.072)
Satışların maliyeti	54.218.316	25.881.246
Genel yönetim giderleri	24.859.139	20.768.362
Pazarlama giderleri	2.930.120	1.595.658
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(8.539.402)	12.055.483
Esas faaliyetlerden diğer giderler	3.674.019	(1.277.765)
Finansman gelirleri	(10.669.867)	(21.006.206)
Finansman giderleri	145.883	4.921.135
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	**1.509.506.900**	**2.015.002.504**

20. 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. Şirketi'in ilgili dönemdeki gelirlerine ilişkin olarak 84.275.770 TL (31 Aralık 2025: 100.240.789 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.

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

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.

	30 Eylül 2026		**31 Aralık 2025**	
	Geçici farklar	**Ertelenmiş vergi tutarı**	**Geçici farklar**	**Ertelenmiş vergi tutarı**
Ertelenmiş vergi varlığı	4.110.509.157	1.233.152.747	2.886.738.957	866.021.687
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	26.586.226.463	7.975.867.939	23.114.260.660	6.934.278.198
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Net)	**(22.475.717.306)**	**(6.742.715.192)**	**(20.227.521.703)**	**(6.068.256.511)**

	Geçici farklar	**Ertelenmiş vergi tutarı**	**Geçici farklar**	**Ertelenmiş vergi tutarı**
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(20.376.795.195)	(6.113.038.559)	(19.145.985.222)	(5.743.795.567)
- Maddi duran varlık olarak izlenen gayrimenkuller	(473.004.530)	(141.901.359)	(402.367.243)	(120.710.173)
- Stoklar	(1.637.620.563)	(491.286.169)	(691.835.630)	(207.550.689)
- Amortismanlar	5.520.280	1.656.084	6.483.690	1.945.107
- İzin karşılığı	3.209.490	962.847	3.209.490	962.847
- Kıdem tazminatı karşılığı	2.973.212	891.964	2.973.212	891.964
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	**(22.475.717.306)**	**(6.742.715.192)**	**(20.227.521.703)**	**(6.068.256.511)**

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	**1 Ocak – 30 Eylül 2025**
Dönem Başı - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	**(6.068.256.511)**	**(3.147.707.535)**
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(653.267.495)	1.657.137.642
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(21.191.186)	-
Dönem Sonu - Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü (Net)	**(6.742.715.192)**	**(1.490.569.893)**

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	1.030.238.336	3.645.439.556	126.914.558	574.698.104
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000	4.693.620.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	**0,2195**	**0,7767**	**0,0270**	**0,1224**

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

22.1. Kredi riski

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2026	**Alacaklar**					
	Ticari alacaklar		**Diğer alacaklar**			
	İlişkili taraf	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki mevduat**	**Diğer**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**36.093.016**	**87.579.087**	**-**	**-**	**169.944.410**	**4.095.600.894**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	36.093.016	87.579.087	-	-	169.944.410	4.095.600.894
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 değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

22.1. Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2025	Alacaklar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**934.778**	**124.451.054**	**-**	**-**	**578.543.349**	**3.555.827.906**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	934.778	124.451.054	-	-	578.543.349	3.555.827.906
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 değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

22.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Eylül 2026		**Beklenen nakit**				
Sözleşmeler uyarınca vadeler	**Defter değeri**	**çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**10.083.946.976**	**10.083.946.976**	**1.687.244.888**	**2.384.851.859**	**6.011.850.229**	**-**
Ticari borçlar	581.581.486	581.581.486	581.581.486	-	-	-
Banka kredileri	9.497.428.975	9.497.428.975	1.100.726.887	2.384.851.859	6.011.850.229	-
Diğer borçlar	4.936.515	4.936.515	4.936.515	-	-	-

31 Aralık 2025		**Beklenen nakit**				
Sözleşmeler uyarınca vadeler	**Defter değeri**	**çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**	**5 yıldan uzun (IV)**
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**8.621.439.488**	**8.621.439.488**	**2.200.875.871**	**1.489.594.543**	**4.930.969.074**	**-**
Ticari borçlar	745.772.736	745.772.736	745.772.736	-	-	-
Banka kredileri	7.873.966.011	7.873.966.011	1.453.402.394	1.489.594.543	4.930.969.074	-
Diğer borçlar	1.700.741	1.700.741	1.700.741	-	-	-

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

22.3. Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

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

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

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Varlıklar	658.453.219	766.536.018
Yükümlülükler	-	-
Net bilanço pozisyonu	**658.453.219**	**766.536.018**

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları orijinal döviz cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	**Avro**	**Dolar**	**Toplam**
Varlıklar	**658.453.219**	**-**	**658.453.219**
Nakit ve nakit benzerleri	44.829.467	-	44.829.467
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	613.623.752	-	613.623.752
Yükümlülükler	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-
Net bilanço pozisyonu	**658.453.219**	**-**	**658.453.219**

31 Aralık 2025	**Avro**	**Dolar**	**Toplam**
Varlıklar	**766.536.018**	**-**	**766.536.018**
Nakit ve nakit benzerleri	76.067.812	-	76.067.812
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	690.468.206	-	690.468.206
Yükümlülükler	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-
Net bilanço pozisyonu	**766.536.018**	**-**	**766.536.018**

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

22.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
ABD Doları - Net Etki	**-**	**-**	**-**	**-**
ABD Doları - Net varlık / yükümlülük	-	-	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Avro - Net Etki	**65.845.322**	**(65.845.322)**	**76.653.602**	**(76.653.602)**
Avro - Net varlık / yükümlülük	65.845.322	(65.845.322)	76.653.602	(76.653.602)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

Faiz oranı riski

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

Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
Sabit Faizli	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Finansal varlıklar	**109.700.000**	**497.725.323**
- Bankalar mevduatı	109.700.000	497.725.323
Finansal yükümlülükler	**219.494**	**73.271.644**
- Kısa vadeli borçlanmalar	219.494	73.271.644
Değişken faizli Finansal yükümlülükler	**9.497.209.481**	**7.800.694.367**
- Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4.012.463.765	3.377.916.728
- Uzun vadeli borçlanmalar	5.484.745.716	4.422.777.639

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

22.4. Sermaye yönetimi

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

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

23. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

24. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassıören Mahallesi'nde yer alan taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine yönelik 28 Ağustos 2026 tarihinde imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi kapsamında, söz konusu arsanın tapusu 6 Ekim 2026 tarihinde teminat mahiyetinde Şirket'e devredilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 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 portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Finansal tablo ana hesap kalemler	**İlgili düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	169.944.410	666.187.082
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	117.944.841.340	112.903.618.037
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.289.723.016	1.289.723.016
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		1.416.320.461	1.961.878.655
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	III-48.1. Md. 3 / (p)	**120.820.829.227**	**116.821.406.790**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	9.497.428.975	7.873.966.012
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.936.515	1.700.741
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	98.981.115.316	98.514.429.349
	Diğer kaynaklar		12.337.348.421	10.431.310.688
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1. Md. 3 / (p)	**120.820.829.227**	**116.821.406.790**

	Diğer finansal bilgiler	**İlgili düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	109.700.000	497.725.323
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	154.529.466	661.436.865
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	4.950.103.114	3.855.007.539
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	413.886	321.886
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	151.508.793	77.996.387

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	%98	%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)	%4	%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	%10	%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/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D

……