

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. BGF Katılım Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. BGF Katılım Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4. Kurucu Yönetiminin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Fon’un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Kurucu yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fon’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon’un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Fon'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Fon'un bağlı olduğu şemsiye fon iç tüzüğünün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Kurucu Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Mart 2025

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	5-31

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	20	15.503	2.367.781
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	2.365.899.000	790.594.059
Finansal varlıklar	10	325.872.819	41.472.060
Diğer alacaklar	6	152.266.311	141.205.549
Toplam varlıklar (A)		2.844.053.633	975.639.449
Yükümlülükler			
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	48.420.167	-
Diğer borçlar	6	40.441.897	64.142.219
Toplam yükümlülükler (Toplam Değeri/Net Varlık Değeri Hariç) (B)		88.862.064	64.142.219
Toplam değer/Net varlık değeri (A-B)		2.755.191.569	911.497.230

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Kar payı gelirleri	13	-	18.477.677
Finansal varlık ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmiş (zararlar)/karlar	13	69.380.782	5.313.091
Finansal varlık ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşmemiş (zararlar)/karlar	13	722.864.540	3.521.018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	275.000.000	-
Esas faaliyet gelirleri		1.067.245.322	27.311.786
Yönetim ücretleri (-)	8	(7.789.013)	(895.928)
Saklama ücretleri (-)	8	(26.522)	(2.751)
Denetim ücretleri		(146.517)	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	8,14	(7.575.760)	(14.216.324)
Esas faaliyet giderleri		(15.537.812)	(15.115.003)
Esas faaliyet karı		1.051.707.510	12.196.783
Ertelenmiş vergi gideri/geliri		(48.420.167)	-
Net dönem karı (A)		1.003.287.343	12.196.783
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		-	-
Diğer kapsamlı gelir (B)		-	-
Toplam değerde/net varlık değerinde artış (A+B)	21	1.003.287.343	12.196.783

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla			
toplam değer/net varlık değeri	21	911.497.230	-
Toplam değer/net varlık değerinde artış	21	1.003.287.343	12.196.783
Katılma payı ihraç tutarı (+)	21	840.406.996	899.300.447
Katılma payı iade tutarı (-)	21	-	-
31 Aralık itibarıyla toplam değer/ net varlık değeri	21	2.755.191.569	911.497.230

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2024
DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
A. İşletme faaliyetlerden nakit akışları		(842.759.274)	(896.932.666)
Net dönem karı		1.003.287.343	12.196.783
Net dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:		(674.444.373)	(21.998.695)
Kar payı gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		-	(18.477.677)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		48.420.167	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	13	(722.864.540)	(3.521.018)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.171.602.244)	(905.608.431)
Alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(11.060.762)	(141.205.549)
Borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(23.700.322)	64.142.219
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(1.136.841.160)	(828.545.101)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(842.759.274)	(915.410.343)
Alınan kar payı		-	18.477.677
B. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları:		840.406.996	899.300.447
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	21	840.406.996	899.300.447
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	21	-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış		(2.352.278)	2.367.781
C. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış (A+B+C)		(2.352.278)	2.367.781
D. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerleri		2.367.781	-
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerleri (A+B+C+D)	20	15.503	2.367.781

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. BGF Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon") Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. BGF Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

Fon'un Kurucu'su, Yönetici'si ve Saklayıcı Kurum'u ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kurucu:

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.
Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi B Blok No:44B İç Kapı No:13 Ümraniye/İstanbul

Yönetici:

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.
Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi B Blok No:44B İç Kapı No:13 Ümraniye/İstanbul

Saklayıcı Kurum:

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (Portföy Saklayıcısı)
Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi No:44A Ümraniye/İstanbul

Fon portföyünün yönetimi

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi değer artışı, alım satım kazancı ve kira geliri elde etmek amacıyla III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) izin verilen gayrimenkul yatırımlarını yapmak ve yine Tebliğ'de izin verilen faaliyetleri yürütmektir. Fon'un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

Fon yönetim ücretleri

Fon'un sermaye piyasası araçlarından oluşan menkul kıymetler portföyü Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %15'dir. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Kurucu, en son tarihli finansal tablolarda yer alan Fon toplam değerinin günlük %0,001918'i (yıllık olarak %0,7) tutarındaki yönetim ücretini Fon'a tahakkuk ettirir ve Fon'da yeterli nakit olduğunda Fon'dan tahsil eder.

Denetim ücretleri

SPK'nın 6 Ocak 2005 tarih ve 9/1 sayılı kararı doğrultusunda 1 Şubat 2005 tarihinden itibaren saklama komisyonu ve bağımsız denetim giderleri dahil fon giderlerinin kurucu tarafından değil fonun mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilerek karşılanmasına karar verilmiştir.

Denetim ücretleri cari dönemde Fon'un mal varlığından günlük olarak tahakkuk ettirilmiştir.

Fonun süresi

Fon süresizdir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Kurucu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 28 Mart 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Fon'un sona ermesi ve fon varlığının tasfiyesi

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

- Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.
- Fon'un, III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre katılma payı sahiplerine dağıtılır.
- Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

- Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.
- Fon'un III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.
- Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Gayrimenkul sermayesi yatırımlarına ilişkin yatırım sınırlamaları

Fon'un yatırım stratejisi değer artışı, alım satım kazancı ve kira geliri elde etmek amacıyla Tebliğ'de izin verilen gayrimenkul yatırımlarını yapmak ve yine Tebliğ'de izin verilen faaliyetleri yürütmektir. Fon'un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir. Fon'un gayrimenkul yatırımları ve yönetimi, katılım finans ilkelerine uygun olarak gerçekleştirilir ve buna ilişkin icazet belgesi alınır.

Ayrıca fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

- Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.
- Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.
- Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
- Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1 - FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER (Devamı)

- Kurucu ve yönetici Fon adına;
 - a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8.2.8. maddesi hükümleri saklıdır.
 - b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
 - c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
 - ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.
 - d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
 - e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. (Madde 8.2.8)

Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

(a) Uygulanan muhasebe standartları ve TFRS'ye uygunluk beyanı

30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2), 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonları Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)'nde Değişiklik Yapılmasında Dair Tebliğ (II-14.2.a)" ile 30 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girerek yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınması hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte Fon'un portföyündeki varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde Tebliğ'in 9. maddesinde belirtilen değerlendirme ilkeleri esas alınmıştır (Dipnot 2.D.g). Standartlarının TMS olarak esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

Fon'un finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 30 Aralık 2013 tarihli bülten ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Fon içtüzüğünde belirtilen hükümlere, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

(b) Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

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

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Fon'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

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

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrelemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 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 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR (Devamı)

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

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

(c) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK'nın tebliğlerine uyumaktadır.

Fon, 7524 Sayılı Kanuna istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kazançlar üzerinden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hesaplamış olduğu 72.058.101 TL tutarında ertelenmiş vergi yükümlülüğünün 72.097.160 TL'sini cari dönem ertelenmiş vergi giderine ve 39.059 TL'sini ise geçmiş dönem ertelenmiş vergi gelirine yansıtmıştır.

(b) Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

(c) Raporlama para birimi

Fon'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

B. MUHASEBE POLİTİKALARINDA DEĞİŞİKLİKLER

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Fon'un dönem içinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

C. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Fon'un dönem içinde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik olmamıştır.

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

(a) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadeli mevduat, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 19).

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir (Dipnot 11).

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(c) Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan; yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar ise, dönem sonu Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan Türk lirasına çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler, ilgili yılın kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilmiştir.

(d) Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Fon, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

(e) Vergi karşılığı

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ("GVK") Geçici 67. maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı değişiklik tarihinden 1 Ekim 2006 tarihine kadar %10, 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d(4) maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım fonlarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Fonlarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda kazançların tamamı %30'u kurumlar vergisine tabi olacaktır. Taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde taşınmazlardan elde edilen kazançta uygulanan vergi oranı (7524 Sayılı Kanun ile KVK'na eklenen 1.1.2025'ten sonra elde edilen kazançlara uygulanacak 32/C Yurtiçi Asgari Kurumlar Vergisi maddesi uyarınca) %10 olarak kullanılacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine göre Gayrimenkul Yatırım Fonlarını temsil etme yetkisine sahip kurucunun yönetim kurulu kararıyla kâr dağıtımına yönelik bir karar alması mümkün bulunmaktadır. Bu doğrultuda kurucu, 2024 yılında taşınmazlardan elde edilen kazançların %50'sinin temettü olarak dağıtılacağına ilişkin ön kar dağıtım kararı almıştır.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(f) Ertelenmiş vergi yükümlülüğü/varlığı

Finansal tablolarda yansıtıldıkları dönemlerden sonraki dönemlerde vergiye tabi tutulan gelir ve gider kalemlerinden kaynaklanan zamanlama farkları üzerinden ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Gelir Vergilerine İlişkin TMS 12 uyarınca vergi mevzuatına göre, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi aktif, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır. Netleştirme sonucunda oluşan net ertelenmiş vergi aktif bilançoda ertelenmiş vergi varlığı, net ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak gösterilmektedir. Ertelenmiş vergi geliri/gideri ise ilişikteki gelir tablosunda ertelenmiş vergi geliri/gideri olarak gösterilmektedir.

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarında yansıttığı %10 oran üzerinden hesaplanmış ertelenmiş vergi yükümlülüğü 48.420.167 TL'dir.

(g) Gelir/giderin tanınması

Fon menkul kıymetlerinin dönem sonu itibarıyla aşağıdaki değerleme ilkelerine göre değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan değerlendirme farkları, kar veya zararda "Finansal varlık ve yükümlülükler ilişkili gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına kaydedilir.

Bilançoda bulunan finansal varlıkların, alım ve satımı, fon paylarının alım ve satımı, fonun gelir ve giderleri ile fonun diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden "Finansal varlıklar" hesabına alacak/borç kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; "Finansal varlıklar" hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Finansal varlık ve yükümlülükler ilişkili gerçekleşmiş kar/zarar" hesabına kaydolunur.

Satılan menkul kıymete ilişkin Fon'un muhasebe kayıtlarında bulunan "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Finansal varlık ve yükümlülükler ilişkili gerçekleşmiş kar/zarar" hesaplarına aktarılır.

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'ndaki ("VİOP") işlemler için teminat olarak verilen tutar her gün itibarıyla açık olan pozisyon rayiç değeri de dikkate alınarak değerlendirilmekte ve ilgili tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülükler ilişkili gerçekleşmiş kar/zarar" kaleminde muhasebeleştirilmektedir. İlgili teminat tutarı ise bilançoda "Teminata verilen nakit ve nakit benzerleri" hesabına kaydedilir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(g) Uygulanan Değerleme İlkeleri

Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

- a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
- b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - 2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.
 - 9) (7) ve (8) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
- c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

(h) Fon payları, birim pay değeri ve net varlık değeri

Fon payları, temsil ettiği değerin tam olarak nakden ödenmesi şartıyla katılımcının bireysel emeklilik hesabına aktarılmaktadır. Fon'un pay değeri, net varlık değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle elde edilmektedir. Her iş günü sonu itibarıyla hesaplanan pay değeri, müteakip işgünü duyurulmaktadır. Fon Net Varlık Değeri", "Fon Portföy Değeri"ne varsa diğer varlıkların eklenmesi ve borçların (Kurucu tarafından kuruluş işlemleri için verilen avans hariç) düşülmesi suretiyle bulunur.

(i) İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Fon ve Kurucunun sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 4).

(j) Finansal varlıklar

Fon, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" ve "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Fon'da "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" hesabına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler, faiz geliri olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü gelirleri ise ayrı olarak, temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

D. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ (Devamı)

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık gruplarına ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün / piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi.

(k) Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

KGK, 23 Kasım 2023 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyurusu" ile, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının, TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" ("TMS 29") kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini, bununla birlikte kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğini açıklamıştır. SPK Karar Organı'nın 7 Mart 2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı uyarınca; ilk enflasyona geçişte yatırım fonlarının enflasyon muhasebesi uygulamamış olması ile 20 Şubat 2024 tarihli ve 165 nolu Vergi Usul Kanunu Sirkülerinde yer alan hükümler dikkate alınarak, yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar verilmiştir.

E. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Fon finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirme ilkeleri 2.D.g no'lu dipnotta açıklanmıştır. Gelecek finansal dönemlerde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer tespitine ilişkin açıklamalar

Yatırım amaçlı gayrimenkuller mesleki yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından yapılan değerlemelerde belirtilen makul değerleri esas alınarak finansal tablolara yansıtılmış olup değerlendirme farkları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 11).

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon'u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzeri		
Vadesiz nakit - T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	15.503	2.367.781
Toplam	15.503	2.367.781

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Borçlar		
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.		
- Fon yönetim ücreti (Dipnot 6)	844.521	393.209
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.		
- Fon yönetim ücreti (Dipnot 6)	29.272	13.629
Toplam	873.793	406.838

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal varlıklar		
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. - Katılma payı	324.730.761	41.472.060
Toplam	324.730.761	41.472.060

31 Aralık 2024 hesap dönemine ait ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Niteliklerine göre giderler		
Fon Yönetim ücreti - Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	7.528.081	865.914
Fon Yönetim ücreti - T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	260.932	30.014
Toplam	7.789.013	895.928

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Gelirler		
Kar payı gelirleri - Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	18.477.677
Total	-	18.477.677

5 - TERS REPO ALACAKLARI

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ters repo alacağı bulunmamaktadır.

6 - ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alacaklar		
KDV alacakları	152.266.311	140.281.665
Diğer	-	923.884
Toplam	152.266.311	141.205.549

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Borçlar		
Vadeli gayrimenkul alışından kaynaklı borçlar	39.426.684	63.689.257
Ödenecek fon yönetim ücretleri	873.793	406.838
SPK kayıt ücreti	140.183	45.574
Saklama komisyonu borçları	1.237	550
Toplam	40.441.897	64.142.219

7 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için fondan kaynak çıkmasının muhtemel olmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılık, koşullu varlık ve borç bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Fon'un vermiş olduğu teminat mektubu ve teminat senedi yoktur.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Fon'un VİOP'a vermiş olduğu nakit teminat yoktur.

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Yönetim ücretleri (*) (Dipnot 4)	7.789.013	895.928
Saklama ücretleri	26.522	2.751
Denetim ücretleri	146.517	-
Diğer giderler	7.575.760	14.216.324
Toplam	15.537.812	15.115.003

(*) Fon'un yatırım portföyü Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Fon'un toplam giderleri kapsamında, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis ettiği donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı ile sınırlı olarak, Haziran ayı sonunda hazırlanan fiyat raporlarından fon net varlık değerinin günlük %0,001918'i kadar, yıllık basit %0,7 oranında yönetim gideri kesintisi tahakkuk ettirilir.

**9 - BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN
HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemlerinde bağımsız denetçi ve bağımsız denetim şirketlerinden alınan hizmetlere ilişkin giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	154.230	84.825
Toplam	154.230	84.825

(*) İlgili ücretler KDV hariç sunulmuştur.

10 - FİNANSAL VARLIKLAR

Finansal varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	325.872.819	41.472.060
Toplam	325.872.819	41.472.060

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		
	Nominal	Piyasa değeri	Faiz oranı (%)
Katılma payı	71.820.764	324.730.762	-
Kira sertifikaları	1.000.000	1.142.057	35,91
Toplam	72.820.764	325.872.819	

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10 - FİNANSAL VARLIKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2023		
	Nominal	Piyasa değeri	Faiz oranı (%)
Katılma payı	13.980.678	41.472.060	-
Toplam	13.980.678	41.472.060	

11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Fon'un 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değer
Katılma payı	1.645.317.987	2.365.899.000	2.365.899.000
Toplam	1.645.317.987	2.365.899.000	2.365.899.000

	31 Aralık 2023		
	Maliyet	Piyasa değeri	Kayıtlı değer
Katılma payı	790.984.653	790.594.059	790.594.059
Toplam	790.984.653	790.594.059	790.594.059

	31 Aralık 2024		
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Esenyurt Bina	(1), (3)	27 Aralık 2024	1.360.000.000
Fikirtepe 19 Bağımsız Bölüm	(1)	9 Ekim 2024	470.000.000
Karaköy Bina	(1)	30 Ekim 2024	340.000.000
Fua Denizpark 13 Bağımsız Bölüm	(1)	26 Aralık 2024	144.899.000
Konya Meram 3 Adet İşyeri	(1)	16 Eylül 2024	51.000.000
Toplam			2.365.899.000

	31 Aralık 2023		
	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutar TL
Esenyurt Bina	(1), (3)	27 Ekim 2023	700.000.000
Fua Denizpark 13 bağımsız bölüm	(1), (2)	29 Kasım 2023	90.594.059
Toplam			790.594.059

- (1) Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
(2) Gelir İndirgeme Yaklaşımı
(3) Maliyet Yöntemi

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**12 - FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM
DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri	2.755.191.569	911.497.230
Finansal durum tablosundaki değer/net varlık değeri	2.755.191.569	911.497.230
Fark	-	-

13 - HASILAT

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Kar payı gelirleri	-	18.477.677
Katılım Hesabı Faiz ve Kar Payı Gelirleri	-	18.477.677
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin		
Gerçekleşmiş Kar/(Zarar)	69.380.782	5.313.091
Menkul Kıymet Satış Karları	502.300	67.361
Gerçekleşen Değer Artışları	68.878.482	5.245.730
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin		
Gerçekleşmemiş Değer Artış Azalışları	722.864.540	3.521.018
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin		
Gerçekleşmemiş Değer Artış/(Azalışları)	722.864.540	3.521.018
	792.245.322	27.311.786

14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden gelirler		
Kira gelirleri	275.000.000	-
	275.000.000	-
Esas faaliyetlerden giderler		
Vergi,resim ücreti	5.055.908	14.118.533
Noter, harç ve tasdik ücret giderleri	1.020.663	1.648
Mevduat hesabı stopaj giderleri	923.884	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (*)	575.305	96.143
	7.575.760	14.216.324

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ihraç izni ücretleri, KAP ücretleri, SMMM ücretleri ve diğer çeşitli giderlerden oluşmaktadır.

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15 - FİNANSMAN GİDERLERİ

Fon'un 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin finansman gideri bulunmamaktadır.

16 - TÜREV ARAÇLAR

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla türev araçları bulunmamaktadır.

17 - ERTELENMİŞ VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
Cari dönem kurumlar vergisi	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(48.420.167)	-
	(48.420.167)	-

Fon vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2024 yılı için %10'dur.

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi (yükümlülüğü)/varlığı	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer farkı	(484.201.670)	-	(48.420.167)	-
			(48.420.167)	-

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (yükümlülüğü)/varlıklarının hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	7 Eylül - 31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(48.420.167)	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(48.420.167)	-

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi ve 2024 yılına ait etkisi kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Fon, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz. Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

a. Finansal varlıklar:

Bankalardan alacaklar ve diğer finansal aktifler dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktifler bu finansal tablolarda iskontolu değerleri ile kayıtlara alınmaktadır.

Menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri bağımsız profesyonel değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenmektedir.

b. Finansal yükümlülükler:

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal pasiflerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

Fon'un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Nakit ve nakit benzerleri	15.503	15.503	2.367.781	2.367.781
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.365.899.000	2.365.899.000	790.594.059	790.594.059
Finansal varlıklar	325.872.819	325.872.819	41.472.060	41.472.060
Diğer alacaklar	152.266.311	152.266.311	141.205.549	141.205.549
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	48.420.167	48.420.167	-	-
Diğer borçlar	40.441.897	40.441.897	64.142.219	64.142.219

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.365.899.000	-
Katılma payları	324.730.762	-	-
Kira sertifikası	1.142.057	-	-
	325.872.819	2.365.899.000	-

31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	790.594.059	-
Katılma payları	832.066.119	-	-
	832.066.119	790.594.059	-

19 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

20 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri		
Bankalardaki mevduatlar	15.503	2.367.781
- Vadesiz mevduat	15.503	2.367.781
Toplam	15.503	2.367.781

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla nakit akış tablosunda, nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	15.503	2.367.781
Kar payı tahakkukları (-)	-	-
Toplam	15.503	2.367.781

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**21 - TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN
AÇIKLAMALAR VE FİNANSAL VARLIKLAR**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam Değer/Net Varlık Değeri	911.497.230	-
Toplam Değerde/Net Varlık Değerinde Artış	1.003.287.343	12.196.783
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	840.406.996	899.300.447
Katılma Payı İade Tutarı (-)	-	-
Toplam Değer/Net Varlık Değeri -	2.755.191.569	911.497.230

Fon'a ait menkul kıymetler Takasbank, katılma belgeleri ise Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK" nezdinde saklamada tutulmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesine istinaden menkul kıymetler Takasbank güvencesi altındadır.

Birim Pay Değeri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Fon Toplam Değeri (TL)	2.755.191.569	911.497.230
Dolaşımda Pay Sayısı (Adet)	1.273.591.356	857.318.741
Birim Pay Değeri (TL)	2,163325	1,063195

Katılma belgeleri hareketleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış	857.318.741	-
Satışlar	416.272.615	857.318.741
Geri alımlar	-	-
Dönem sonu	1.273.591.356	857.318.741

22 - DİĞER VARLIKLAR

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer varlıkları bulunmamaktadır.

23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

FİNANSAL RİSK YÖNETİMİ

Fon portföyündeki finansal varlık ve yükümlülüklerden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Fon'un yönetim stratejisi Dipnot 1'de açıklanmıştır.

i. Kredi riski açıklamaları

Fon'un kredi riski esas olarak finansal varlıklarından doğabilmektedir. Fon'un portföyünde bulunabilecek finansal varlıklar SPK düzenlemeleri ve Fon içtüzüğü hükümlerine göre belirlenmektedir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2024	<u>Bankalardaki mevduat</u>		<u>Diğer varlıklar</u>		Finansal Varlıklar(*)	<u>Diğer alacaklar</u>	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	15.503	-	-	-	325.872.819	-	152.266.311
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	15.503	-	-	-	325.872.819	-	152.266.311
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller dahil edilmemiştir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2023	<u>Bankalardaki mevduat</u>		<u>Diğer varlıklar</u>		Finansal Varlıklar(*)	<u>Diğer alacaklar</u>	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	2.367.781	-	-	-	41.472.060	-	141.205.549
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	2.367.781	-	-	-	41.472.060	-	141.205.549
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller dahil edilmemiştir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

ii. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

Likidite riski, Fon'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Fon Yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Fon'un türev finansal varlık ve yükümlülüğü yoktur.

Aşağıdaki tablo, Fon'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Fon'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dâhil edilmiştir.

	Kayıtlı Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2024						
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	48.420.167	48.420.167	48.420.167	-	-	-
Diğer borçlar	40.441.897	40.441.897	40.441.897	-	-	-
Toplam Kaynaklar	88.862.064	88.862.064	88.862.064	-	-	-

	Kayıtlı Değeri	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2023						
Diğer borçlar	64.142.219	64.142.219	64.142.219	-	-	-
Toplam Kaynaklar	64.142.219	64.142.219	64.142.219	-	-	-

iii. Piyasa riski açıklamaları

Döviz pozisyonu riski

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Fon tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların tamamı TL cinsinden olduğu için döviz pozisyonu riski bulunmamaktadır.

Faiz pozisyonu riski

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı Fon'un faize duyarlı finansal varlıklarının nakit akışlarında veya gerçeğe uygun değerinde dalgalanmalar olması riskidir. Fon'un faize duyarlılığı finansal araçların faiz değişimine bağlı olarak finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinde olacak değişikliği içermektedir. Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya göre kalan vadeleri ile likidite riskinde açıklanan kalan vadeleri büyük ölçüde aynıdır. Fon'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal yatırımı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Fiyat riski

Fon'un finansal durum tablosunda 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak 324.730.761 TL değerinde katılma payları bulunmaktadır. Fon'un analizlerine göre katılma payları fiyat endeksinde %5 oranında artış/azalış durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Fon'un karında 31 Aralık 2024 itibarıyla 16.236.538 TL artış/azalış oluşmaktadır.

Fon'un finansal durum tablosunda 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak 41.472.060 TL değerinde katılma payları bulunmaktadır. Fon'un analizlerine göre katılma payları fiyat endeksinde %5 oranında artış/azalış durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Fon'un karında 31 Aralık 2023 itibarıyla 2.073.603 TL artış/azalış oluşmaktadır.

**24 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL
TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI
AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR**

31 Aralık 2024 itibarıyla Fon portföyünde gelir ortaklığı senetleri bulunmamaktadır.

.....

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM
ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
PORTFÖY DAĞILIM RAPORU VE PAY FİYATININ
HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/
NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN
FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR**



ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PAY FİYATININ HAZIRLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPOR

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. BGF Katılım Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden 31 Aralık 2024 itibarıyla hazırlanan Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)” hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu’nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. BGF Katılım Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan/ Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporları 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Standartlarına İlişkin Tebliğ (II-14.2)” hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve Fon Kurulu ile Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.’nin bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka bir maksatla kullanılması mümkün değildir.

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

Didem Demer Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Mart 2025

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
I- FONU TANITICI BİLGİLER.....	1
II- FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	2-3
III- FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI.....	4
IV- TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU.....	5
V- YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER.....	6
VI- DİĞER AÇIKLAMALAR.....	7
VII- PORTFÖYDEN SATIŞLAR.....	8
VIII- İTFALAR.....	9
IX- PORTFÖYE ALIŞLAR.....	10
X- FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI.....	11

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONU TANITICI BİLGİLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

A. FONUN ADI:

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. BGF Katılım Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu

B. KURUCUNUN ÜNVANI:

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.

C. YÖNETİCİNİN ÜNVANI:

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.

D. FON TUTARI:

Fonun tutarı 50.000.000.000 TL'dir.

E. TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ:

Fonun toplam değeri 2.755.191.569 TL'dir.

F. KATILMA PAYI SAYISI:

Fonun katılma payı sayısı 1.273.591.356 adettir.

G. FONUN KURULUŞ TARİHİ:

Fon 2 Ağustos 2023 tarihinde kurulmuştur.

H. FONUN SÜRESİ:

Fon kurulduğu günden itibaren süresizdir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

A. YIL SONU KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun yıl sonu katılma payı fiyatı 2,163325 TL'dir.

B. ÖNCEKİ YIL KATILMA PAYI FİYATI:

Fonun önceki yıl katılma payı fiyatı 1,06320 TL'dir.

C. YILLIK KATILMA PAYI FİYATI ARTIŞ ORANI:

Yıllık katılma payı fiyatı artış oranı %103,47'dir.

D. YILBAŞINA GÖRE FİYAT ARTIŞ ORANI:

Yılbaşına göre fiyat artış oranı %103,47'dir.

E. YILLIK ORTALAMA PORTFÖYDEKİ MENKUL KIYMETLER YÜZDESİ:

Gayrimenkul	84,21
Katılma Payı	15,73
Kira Sertifikası	0,03
Alım Vaadiyle Satım	0,02

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

FONUN PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

F. YILLIK ORTALAMA TEDAVÜL ORANI:

Yıllık ortalama tedavül oranı %87,87060’dır.

G. YILLIK ORTALAMA PORTFÖY DEVİR HIZI:

Yıllık ortalama portföy devir hızı %13,21100’dır.

H. PORTFÖYÜN ORTALAMA VADESİ:

Portföyün ortalama vadesi 0,02401’dır.

I. KATILMA PAYI İHRAÇLARINDAN KAYNAKLANAN NAKİT GİRİŞLERİ:

Katılma payı ihraçlarından kaynaklanan nakit girişleri 840.406.996 TL’dir.

J. KATILMA PAYI İADELERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT ÇIKIŞLARI:

Katılma payı iadelerinden kaynaklanan nakit çıkışları bulunmamaktadır.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU FİYAT RAPORLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Vade	ISIN Kodu	Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödeme Sayısı	Nominal Değer	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	İç iskonto Oranı	Repo Teminat Tutarı	Döviz Cinsi	Günlük Birim Değer	Toplam Değer/Net Varlık Değeri	Grup (%)	Portföy Değer (%)	Fon Toplam Değer (%)
C. KİRA SERTİFİKALARI																
-	EMLAK KONUT GMYO	10.01.2025	TRDHVKA12527	35,91	9	1.000.000,000	100,000	09.09.2024	40,36		TRY	114,2057	1.142.057,10	100,00	0,04	0,04
GRUP TOPLAMI						1.000.000,000							1.142.057,10	100,00	0,04	0,04
G. DİĞER VARLIKLAR																
G.Ş. Katılma Payı																
-	ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ		ESENYURT BİNA			1,000	700.000.000,000				TRY	1.360.000.000,0000	1.360.000.000,00	50,55	50,52	48,51
-	ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ		FIKIRTEPEDBLOK			19,000	24.736.842,105				TRY	24.736.842,1053	470.000.000,00	17,47	17,46	16,76
-	ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ		FUA DENİZPARK			13,000	6.998.819,498				TRY	11.146.076,9231	144.899.000,00	5,39	5,38	5,17
-	ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ		KARAKOY BİNA			1,000	333.333.333,340				TRY	340.000.000,0000	340.000.000,00	12,64	12,63	12,13
-	ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ		KONYA MERAMBİNA			1,000	51.000.000,000				TRY	51.000.000,0000	51.000.000,00	1,90	1,89	1,82
-	ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ		ZPKT1			71.820.764,000	4,443				TRY	4,5214	324.730.761,45	12,07	12,06	11,58
GRUP TOPLAMI						71.820.799,000							2.690.629.761,45	100,00	99,96	99,97
FON/ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ													2.691.771.818,55		100,00	

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2024		
	Tutar TL	Grup %	Toplam %
a			
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	2.691.771.819		97,70
(MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)			
B. HAZIR DEĞERLER (+)	15.503		-
a) Kasa	-	-	-
b) Bankalar	15.503	100,00	-
c) Diğer Hazır Değerler	-	-	-
C. ALACAKLAR (+)	152.266.311		5,53
a) Takastan Alacaklar T1	-	-	-
b) Takastan Alacaklar T2	-	-	-
c) Takastan BPP Alacakları	-	-	-
d) KDV Alacağı	152.266.311	100,00	5,53
e) Diğer Alacaklar	-	-	-
Ç. DİĞER VARLIKLAR (+)	-		-
D. BORÇLAR (-)	88.862.064		3,23
a) Takasa Borçlar T1	-	-	-
b) Takasa Borçlar T2	-	-	-
c) Yönetim Ücreti	873.793	0,98	0,03
d) Ödenecek Vergi	-	-	-
e) Vergi Yasal Yükümlülükleri Karşılığı	48.420.167	54,49	1,76
f) Krediler	-	-	-
g) SPK Kayda Alma Ücreti	140.183	0,16	0,01
h) Diğer Borçlar	39.427.921	44,37	1,43
Toplam değer/net varlık değeri	2.755.191.569		100,00
Toplam katılma payı/Pay sayısı	50.000.000.000		
Yatırım fonları için kurucu tarafından iktisap edilen katılma payı	48.726.408.644		

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

YIL İÇİNDE YAPILAN GİDERLER

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Fon Yönetim Ücreti	7.789.013
Vergi, Resim ve Harçlar	5.055.908
Denetim Ücretleri	146.517
Saklama ücretleri	26.522
Kap Gideri	21.190
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	-
Diğer Giderler	2.498.662
	15.537.812

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

DİĞER AÇIKLAMALAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

A. Geçen Yıl İçinde Rüçhan Hakkı Kullanımı, Bedelsiz Pay Alımı, Temettü ve Anapara Tahsilatına İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

B. Geçen Yıl İçinde Yatırım Fonlarına İlişkin Mevzuatta Meydana Gelen Değişme ve Hukuki İhtilaflarla İlgili Açıklamalar

- (i) Fon muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını TL cinsinden, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu’na uygun olarak hazırlamaktadır. SPK, 30 Aralık 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, “Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ”i (II-14.2) ile finansal tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir.
- (ii) 1 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla, 19 Aralık 1996 tarihli ve 22852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (Seri VII, No:10)” yürürlükten kaldırılmış olup, 9 Temmuz 2013 tarihli 28702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ (III-52.1)” yürürlüğe girmiştir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYDEN SATIŞLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)’nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, satış detaylarına yer verilmemiştir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

İTFALAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, itfa detaylarına yer verilmemiştir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

PORTFÖYE ALIŞLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayınlamış olduğu Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği (II-14.2)' nin "Portföy dağılım raporları" konulu 10. maddesinin (4) nolu bendi uyarınca, alış detaylarına yer verilmemiştir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BGF KATILIM ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FİYAT RAPORLARINA İLİŞKİN PORTFÖY DEĞERLEME ESASLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- 1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:
 - a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin T.C. Merkez Bankası ("TCMB") döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.
 - b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;
 - 1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.
 - 2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satımına konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.
 - 3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.
 - 4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.
 - 5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.
 - 6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
 - 7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.
 - 8) (1) ile (7) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara
 - 9) (7) ve (8) nolu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.
 - c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.
- 2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

.....