

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Konsolide
Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Sınırlı denetim raporu

Konsolide finansal durum tablosu (Bilanço)

Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Konsolide özkaynak değişim tablosu

Konsolide nakit akış tablosu

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member firm of KPMG International Cooperative



Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Ağustos 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu 5
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar 6-16
Not 3	İlişkili taraf açıklamaları 19-21
Not 4	Nakit ve nakit benzerleri 21
Not 5	Ticari alacaklar ve borçlar 22
Not 6	Yatırım amaçlı gayrimenkuller 23-30
Not 7	Maddi duran varlıklar 31-32
Not 8	Maddi olmayan duran varlıklar 33
Not 9	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler 34
Not 10	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 34-35
Not 11	Finansal Borçlanmalar 35-36
Not 12	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar ve diğer yükümlülükler 36-37
Not 13	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar 37
Not 14	Özkaynaklar 38
Not 15	Hasılat ve satışların maliyeti 39
Not 16	Faaliyet giderleri 39-40
Not 17	Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler 40
Not 18	Finansman gelirleri ve giderleri 40
Not 19	Vergi varlık ve yükümlülükleri 40
Not 20	Pay başına kazanç 41
Not 21	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi 41-45
Not 22	Finansal araçlar 45
Not 23	Raporlama tarihinden sonraki olaylar 45
EK I	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü 46-47

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.493.874	1.260.199
Ticari alacaklar	5	--	56.068
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	--	56.068
Peşin ödenmiş giderler	12	62.785.608	62.773.162
Diğer dönen varlıklar	12	19.166.137	10.415.832
Toplam dönen varlıklar		84.445.619	74.505.261
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	--	87.779
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.677.966.095	1.507.454.560
Maddi duran varlıklar	7	3.980.035	3.919.727
Maddi olmayan duran varlıklar	8	40.547	22.414
Peşin ödenmiş giderler	12	353.107.191	329.160.470
Toplam duran varlıklar		2.035.093.868	1.840.644.950
TOPLAM VARLIKLAR		2.119.539.487	1.915.150.211
KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	11	314.302.391	226.008.616
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		314.302.391	226.008.616
Ticari borçlar	5	26.023.843	50.905
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	26.023.843	50.905
Diğer borçlar		2.081	--
- İlişkili taraflara diğer borçlar		2.081	--
Ertelemiş gelirler	12	12.164.386	--
Kısa vadeli karşılıklar	10	28.803	24.973
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	10	28.803	24.973
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	11.236.009	4.848.643
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	11.236.009	4.848.643
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		363.757.513	230.933.137
Ertelemiş gelirler	12	54.045.323	--
Uzun vadeli karşılıklar	10	53.424	32.136
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	10	53.424	32.136
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		54.098.747	32.136
Toplam yükümlülükler		417.856.260	230.965.273
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.701.683.227	1.684.184.938
Ödenmiş sermaye	14	1.300.000.000	1.300.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		692.162	698.216
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)		692.162	698.216
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	7	718.360	718.360
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(26.198)	(20.144)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.815.868	2.815.868
Geçmiş yıllar karları		380.670.855	247.481.063
Dönem net karı		17.504.342	133.189.791
Toplam özkaynaklar		1.701.683.227	1.684.184.938
TOPLAM KAYNAKLAR		2.119.539.487	1.915.150.211

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	21.371.922	10.634.450	28.109.387	12.772.436
Satışların maliyeti	15	(976.380)	(883.660)	(729.880)	(673.096)
Brüt kar		20.395.542	9.750.790	27.379.507	12.099.340
Genel yönetim giderleri	16	(2.736.344)	(1.462.465)	(2.331.380)	(1.345.725)
Pazarlama giderleri	16	(3.400)	(1.700)	(7.285)	(3.600)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	9.688	3.000	--	--
Esas faaliyet karı		17.665.486	8.289.625	25.040.842	10.750.015
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	13	37.221	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		37.221	--	--	--
Finansman gelirleri		85.180	--	442.694	316.346
Finansman giderleri (-)		(283.545)	(210.234)	(5.845)	(8)
Finansman geliri/(gideri)	18	(198.365)	(210.234)	436.849	316.338
Vergi gideri		--	--	--	--
Dönem karı		17.504.342	8.079.391	25.477.691	11.066.353
Pay başına kazanç	20	0,0135	0,0062	0,0196	0,0085
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(6.054)	6.166	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları		(6.054)	6.166	--	--
Diğer kapsamlı gelir		(6.054)	6.166	--	--
Toplam kapsamlı gelir		17.498.288	8.085.557	25.477.691	11.066.353

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
			Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		Geçmiş yıllar kar/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	
1 Ocak 2018		1.300.000.000	485.788	--	337.211	13.247.601	236.712.118	1.550.782.718
Transferler		--	--	--	2.478.657	234.233.462	(236.712.118)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)		--	232.572	(20.144)	--	--	133.189.791	133.402.219
Dönem karı (zararı)		--	--	(20.144)	--	--	133.189.791	133.169.647
Diğer kapsamlı gelir (gider)	14	--	232.572	--	--	--	--	232.572
31 Aralık 2018		1.300.000.000	718.360	(20.144)	2.815.868	247.481.063	133.189.791	1.684.184.938
1 Ocak 2019		1.300.000.000	718.360	(20.144)	2.815.868	247.481.063	133.189.791	1.684.184.938
Transferler		--	--	--	--	133.189.791	(133.189.791)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)		--	--	(6.054)	--	--	17.504.342	17.498.288
Dönem karı (zararı)		--	--	--	--	--	17.504.342	17.504.342
Diğer kapsamlı gelir (gider)	14	--	--	(6.054)	--	--	--	(6.054)
30 Haziran 2019		1.300.000.000	718.360	(26.198)	2.815.868	380.670.854	17.504.342	1.701.683.226

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2018
A- İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		89.717.275	(97.071.446)
Dönem Karı		17.504.342	25.477.691
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		6.100.098	(12.736.762)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7, 8	60.073	55.949
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		25.118	26.969
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		25.118	26.969
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		6.014.907	(14.133.856)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(207.143)	(14.142.266)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		272.794	8.410
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		--	(12.819.680)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		--	(12.819.680)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		--	--
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		65.912.636	(123.586.681)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		56.068	(42.856)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		56.068	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	(42.856)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış		66.209.709	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) Azalış		(23.959.167)	(125.389.548)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		25.972.938	11.606
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		25.972.938	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(6.054)	--
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.081	104.728
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.081	104.728
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.362.939)	1.729.389
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(8.750.305)	(2.066.196)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		6.387.366	3.795.585
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		83.567.820	(110.845.752)
Alınan Faiz		200.199	13.774.306
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(170.562.270)	(115.653.922)
Pay Satışı Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri		87.779	--
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(138.517)	(15.163)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(106.017)	(12.238)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(32.500)	(2.925)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(170.511.532)	(115.638.759)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		88.020.982	(212.725.368)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	309.280.345	--
- Kredilerden Nakit Girişleri		309.250.000	--
- Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		30.345	--
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	(220.986.569)	--
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(220.950.744)	--
- Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(35.825)	--
Ödenen Faiz		(272.794)	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		1.226.731	(212.725.368)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.226.731	(228.148.344)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.259.526	229.407.870
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.486.257	16.682.502

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket 1 Kasım 2016 tarihinde tescil edilmek suretiyle kurulmuştur. Şirket’in sermayesi 1 TL itibari değerde toplam 1.300.000.000 adet paya ayrılmış 1.300.000.000 TL olup tamamı kurucular tarafından taahhüt edilmiş ve 263.758.000 TL’lik kısmı nakden, kalan 1.036.242.000 TL’lik kısmı aynı (arsa ve gayrimenkul) olarak ödenmiştir.

Şirket’in merkez adresi, Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No: 48/8-9 34734 Kadıköy-İstanbul’dur. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in çalışan sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2018: 11). Şirket’in Nisan 2018’de Frankfurt şubesi açılmıştır. Şubenin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main’dır.

Şirket, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.’nin (“Ziraat Bankası”) bağlı ortaklığı olup, tescili 1 Kasım 2016 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne göre, Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25’ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK’ya başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket, 31 Ocak 2017 tarihi itibarıyla SPK’ya başvuru yapmış olup, başvuru süreci devam etmektedir.

Bağlı Ortaklıklar

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’nin ana faaliyet konusu her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli parselasyon işlemlerini yaptırmak; Konut, iş, ofis alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmaktır. Şirket 27 Haziran 2019 tarihinde kurulmuş olup, 30 Haziran 2019 itibarıyla henüz faaliyetlerine başlamamıştır.

Bu rapor kapsamında Şirket ve konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklık hep birlikte “Grup” olarak nitelendirilmektedir. Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklığın faaliyet alanları aşağıda açıklanmıştır:

Şirket, 30 Haziran 2019 itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. %100’üne sahiptir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

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

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, 02 Ağustos 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2.1.2. Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Bağlı Ortaklıklar:

Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Grup, bir işletmeyi o işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, kontrolün başladığı tarihten sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

Şirket’in bağlı ortaklıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
	Sermayedeki pay	Sermayedeki pay
Bağlı Ortaklıklar	oranı	oranı
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	%100	--

Gerekli olması halinde, Grup’un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

2.2.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

TFRS 16 Kiralamalar

Aşağıda yapılan açıklamalar dışında, bu ara dönem konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık konsolide finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır. Grup 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren ("TFRS 16") Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır. Bunun yanı sıra, 1 Ocak 2019'dan itibaren diğer bazı standart değişiklikleri de yürürlüğe girmiştir. Ancak bu değişikliklerin, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Sonuç olarak, Grup, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını konsolide finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 7 – Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 7 – Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

KGK tarafından 7 Haziran 2019'da “önemli tanımı” değişikliği yayımlanmıştır (TMS 1 ve TMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, “önemli” tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşliğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının TFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. Yenilenen önemli tanımına “bilgilerin gizlenmesi” ifadesi eklenmiş ve bu ifadenin bilgilerin verilmemesi ve yanlış verilmesi ile benzer sonuçlara sebep olabileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu değişiklikle birlikte önemli tanımında kullanılan terminoloji, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'de (2018 Sürümü) kullanılan terminoloji ile uyumlu hale getirilmiştir. TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimiyle mi sonuçlanacağını belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla “işletme” tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. TFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri ve bankalardan alınan faiz gelirlerini içermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler, ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Faiz gelirleri ve giderleri

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen dışındaki kur farkı kar veya zararları, kar zarar içerisinde net olarak raporlanır. Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

i) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya olağan iş akışı esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir.

Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur.

Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredi değerliliği, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayana ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Dipnot 2.5.1'de açıklanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

ii) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. Şirket, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Şirket tarafından inşa ettirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar

50 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanarak enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden ayırmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri 2 - 3 yıldır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5. Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımındaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.6. Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlardan ve kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü

TFRS 9'un uygulanmasının Şirket'in finansal borçları ve türev finansal araçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. TFRS 9'un finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü üzerindeki etkisi ise aşağıda belirtilmiştir.

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- 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.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Finansal araçlar

Ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden yada GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kâr veya zararda yeniden sınıflandırılır.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Finansal araçlar

i. Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TFRS 9'un uygulanmasıyla birlikte, "Beklenen Kredi Zararı" ("BKZ") modeli TMS 39'daki "Gerçekleşmiş Zarar" modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, nakit ve nakit benzerleri ve özel sektör borçlanma araçlarından oluşmaktadır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır ve
- Ömür boyu BKZ'ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Şirket aşağıdaki 12 aylık BKZ olarak ölçülenler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında 12 aylık BKZ'leri seçmiştir.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığını belirlemede ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Şirket beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Şirket'in geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Şirket, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Şirket, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Şirket tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın Borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya

Finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması.

Bir finansal aracın düşük kredi riskine sahip olup olmadığını belirlemek amacıyla işletme, iç kredi riski derecelendirmelerini ya da düşük kredi riskinin küresel olarak kabul gören bir tanımla uyumlu olan ve değerlendirilen finansal araçların türünü ve risklerini dikkate alan diğer metodolojileri kullanabilir. "Yatırım notu" şeklindeki bir dış derecelendirme, finansal aracın düşük kredi riskine sahip olduğunu gösterebilir.

BKZ'lerinin ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Finansal araçlar

BKZ'lerin Ölçümü

BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin hak etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ'ler finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık değer düşüklüğüne uğramıştır.

Ticari Alacaklar ve Sözleşme Varlıkları

Aşağıdaki analiz, TFRS 9'un uygulanmaya başlamasıyla ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin BKZ'lerinin hesaplanması ile ilgili daha ayrıntılı bilgi vermektedir. Şirket, kullandığı modeli ve bu BKZ'lerin hesaplanmasında kullanılan varsayımların bir kısmını tahmin belirsizliğinin temel kaynakları olarak ele almaktadır.

Gerçekleşen kredi zararı tecrübesi, geçmiş verilerin toplandığı dönemdeki ekonomik koşullar ile mevcut koşullar ve Şirket'in alacakların beklenen ömrü boyunca ekonomik koşullara ilişkin görüşlerini yansıtacak şekilde sayısal faktörlere göre düzeltilmiştir.

Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket türev olmayan finansal yükümlülüklerini oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır.

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece, netleştirme için yasal hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek ya da varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapmak konusunda niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ticari borçlardan ve kısa vadeli finansal borçlardan oluşmaktadır.

Finansal yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetlerinin eklenmesiyle muhasebeleştirilmektedir. Finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.5.7. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.5.8. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 20).

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

2.5.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.10. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.5.11. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.12. İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.5.13. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında ve Türkiye'de faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.5.14. Devlet teşvik ve yardımları

Dipnot 2.5.15'da açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.15. Vergilendirme (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

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

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.5.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

2.5.17. Nakit akış tablosu

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

2.5.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı Ek Dipnot'ta yer verilen bilgiler, Tebliğ'in 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri		
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	1.275.415	89.645
- Vadeli mevduat	1.216.447	1.170.554
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	2.012	--
Toplam	2.493.874	1.260.199
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	--	23.273
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	--	32.795
Toplam	--	56.068
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflar peşin ödenmiş giderler		
Ziraat Sigorta A.Ş	1.352	72.094
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	77.414	151
Toplam	78.766	72.245
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara diğer borçlar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	138	--
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	1.943	--
Toplam	2.081	--
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	314.302.391	226.008.616
Toplam	314.302.391	226.008.616
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	12.164.386	--
Toplam	12.164.386	--
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	54.045.323	--
Toplam	54.045.323	--
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer alacaklar		
Almanya Şubesi	359.750	31.715
Toplam	359.750	31.715

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

Şirketin 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019			
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	Faiz Geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş	18.014.244	207.143	18.221.387
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	830.874	--	830.874
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	882.648	--	882.648
Ziraat Sigorta A.Ş	882.648	--	882.648
Ziraat G.S.Y.O	108.267	--	108.267
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	322.750	--	322.750
Toplam	21.041.431	207.143	21.248.574

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %99'unu oluşturmaktadır.

1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018			
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	Faiz Geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş	12.441.811	5.297.878	17.739.689
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	1.045.474	318.367	1.363.841
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	608.682	--	608.682
Ziraat Sigorta A.Ş	608.682	--	608.682
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş	542.202	--	542.202
Toplam	15.246.851	5.616.245	20.863.096

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %74'ünü oluşturmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (devamı)

Şirketin 1 Ocak 2019 –30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019					
İlişkili taraf	Faiz ve Komisyon Giderleri	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş. ⁽¹⁾	25.799.483	614.677	--	123.313	26.537.473
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	--	--	--	--	--
Ziraat Sigorta A.Ş.	--	--	78.578	--	78.578
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	2.261	--	2.261
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	25.000	25.000
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	--	--	--
Ziraat Teknoloji A.Ş.	--	--	--	49.400	49.400
Toplam	25.799.483	614.677	80.839	197.713	26.692.712

⁽¹⁾ Faiz giderlerinin 25.526.689 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018					
İlişkili taraf	Faiz ve Komisyon Giderleri	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	--	584.307	--	63.656	647.963
Ziraat Sigorta A.Ş.	--	--	77.419	--	77.419
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	1.415	--	1.415
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	150.000	150.000
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	--	20.484	20.484
Ziraat Teknoloji A.Ş.	--	--	--	19.500	19.500
Toplam	--	584.307	78.834	253.640	916.781

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 702.588 TL'dir (30 Haziran 2018: 581.608 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Bankalar	2.493.874	1.260.199
- Vadesiz mevduatlar	1.277.874	89.645
- Vadeli mevduatlar	1.216.447	1.170.554
Nakit ve nakit benzerleri	2.493.874	1.260.199
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(7.617)	(673)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	2.486.257	1.259.526

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2019
TL	5 Ağustos 2019	23	1.216.447
Toplam			1.216.447

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018
TL	14 Şubat 2019	21	1.170.554
Toplam			1.170.554

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	--	56.068
Toplam	--	56.068

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar ⁽¹⁾	26.023.843	50.905
Toplam	26.023.843	50.905

⁽¹⁾ Satıcılar hesabının %99'unu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında gelen hakedişler oluşturmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	532.119.552	531.731.376
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.145.846.543	975.723.184
Toplam	1.677.966.095	1.507.454.560

1 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	142.760.000	--	--	142,760,000
Beyoğlu Binası	97.000.000	--	--	97,000,000
Beyazıt Binası	42.900.000	--	--	42,900,000
Kozyatağı Binası	31.669.176	--	--	31,669,176
Bahçekapı Binası	30.630.000	--	--	30,630,000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	30.500.000	--	--	30,500,000
Kadıköy Binası	30.025.000	--	--	30,025,000
Mecidiyeköy Binası	24.139.000	--	--	24,139,000
Cağaloğlu Binası	20.550.000	--	--	20,550,000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	16.480.000	--	--	16,480,000
Ahmet Rasim (Ankara) Binası	3.000.000	--	--	3,000,000
Kahramanmaraş Hizmet Binası	5.415.000	388.176	--	5,803,176
Frankfurt Binası (Almanya)	56.663.200	--	--	56,663,200
Ara toplam	531.731.376	388.176	--	532.119.552
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İzmir Konak Arsası	17.500.000	1,594,008	--	19,094,008
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	900.150.000	156,941,371	--	1,057,091,371
İzmir Karabağlar Binası	5.140.000	95,535	--	5,235,535
İzmir Efes Binası	12.500.000	270,685	--	12,770,685
Erenköy Lojman Binası	33.320.000	18,443	--	33,338,443
Ankara Yenimahalle Binası	7.113.184	38,318	--	7,151,502
Muğla Bodrum Binası	--	11,165,000	--	11,165,000
Ara toplam	975.723.184	170.123.359	--	1.145.846.543
Genel toplam	1.507.454.560	170.511.535	--	1.677.966.095

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 17)	31 Aralık 2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	130.737.000	--	12.023.000	142.760.000
Beyoğlu Binası	88.000.000	--	9.000.000	97.000.000
Beyazıt Binası	38.525.000	--	4.375.000	42.900.000
Kozyatağı Binası	30.371.552	--	1.297.624	31.669.176
Bahçekapı Binası	28.000.000	--	2.630.000	30.630.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	29.300.000	--	1.200.000	30.500.000
Kadıköy Binası	28.150.000	--	1.875.000	30.025.000
Mecidiyeköy Binası	22.751.000	--	1.388.000	24.139.000
Cağaloğlu Binası	19.000.000	--	1.550.000	20.550.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	15.830.000	--	650.000	16.480.000
Ahmet Rasim (Ankara) Binası	--	2.575.500	424.500	3.000.000
Kahramanmaraş Hizmet Binası	--	3.570.000	1.845.000	5.415.000
Frankfurt Binası (Almanya)	--	52.464.562	4.198.638	56.663.200
Ara toplam	430.664.552	58.610.062	42.456.762	531.731.376
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İzmir Konak Arsası	16.690.000	79.307	730.693	17.500.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	800.000.000	57.785.310	42.364.690	900.150.000
İzmir Karabağlar Binası	--	4.958.025	181.975	5.140.000
İzmir Efes Binası	--	11.871.068	628.932	12.500.000
Erenköy Lojman Binası	--	27.147.887	6.172.113	33.320.000
Ankara Yenimahalle Binası	--	7.113.184	--	7.113.184
Ara toplam	816.690.000	108.954.781	50.078.403	975.723.184
Genel toplam	1.247.354.552	167.564.843	92.535.165	1.507.454.560

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından değerlendirilmiştir.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	30 Haziran 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.677.966.095	--	532.119.552	1.145.846.543

Finansal varlıklar	31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	--	531.731.376	975.723.184

Şirket'in 3. Seviye yatırım amaçlı gayrimenkulleri yapılmakta olan yatırımlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 53.626.186 TL'dir (31 Aralık 2018 : 53.626.186 TL).

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 27.195.50 metrekare olan arsadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 643.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, maliyet yaklaşımına (projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına) ve gelir yaklaşımının uyumlulaştırılması yöntemi göre gerçeğe uygun değeri 900.150.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamında proje geliştirilmektedir. Cari dönemde proje için 156.941.371 TL harcama yapılmıştır.

İzmir Konak Arsası

İzmir Konak Arsası, İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 numaralı parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 395 metrekare olan arsadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 30 Kasım 2017 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 16.690.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 16.323.000 TL bedelle satın alınmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İzmir Konak arsası Emsal Karşılaştırma değerlendirmesine göre gerçeğe uygun değeri 17.500.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Cari dönemde proje için 1.594.008 TL harcama yapılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Maslak Binası

Maslak Binası, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10 ada 7 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 8.000 metrekare olan kargir 3 blok iş hanı vasıflı ana gayrimenkul üzerinde bulunan B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölümdür.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 126.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 05 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Maslak Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 142.760.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası’na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 7.463.402 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 5.228.502 TL).

Beyoğlu Binası

Beyoğlu Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 381 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 410 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 69.472.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Beyoğlu Binası Satışların Karşılaştırılması ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımının uyumlaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 97.000.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası’na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.811.381 TL kira geliri elde etmiştir (2018 : 1.969.518 TL).

Beyazıt Binası

Beyazıt Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 362,50 metrekare olan arsa ve kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 36.600.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Beyazıt Binası piyasa değeri yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 42.900.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım’a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.358.612 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 1.626.516 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Kozyatağı Binası

Kozyatağı Binası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi, 1437 ada 110 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 1.700,21 metrekare olan 12 katlı betonarme iş yeri ve arsasıdır. Şirket, Kozyatağı binasının 682,16 metrekaresini oluşturan 8. ve 9. katlarını hizmet binası olarak kullanması sebebiyle bu katlar maddi duran varlık hesabında Binalar olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 26.995.994 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Kozyatağı Binası pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 31.669.176 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası’na ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.459.307 TL kira geliri elde etmiştir. Binanın 8 ve 9. Katları Şirketimiz tarafından kullanılmaktadır (2018: 949.354 TL).

Bahçekapı Binası

Bahçekapı Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 378,50 metrekare olan altında üç mağazası olan kargir handır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 26.350.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Bahçekapı Binası piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 30.630.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.476.174 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 1.028.688 TL).

Muğla Bodrum Binası

Muğla Bodrum Binası, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Çarşı mahallesi, 788 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 417,89 metrekare olan Hizmet Binasıdır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulü 11.000.000 TL bedelle satın almıştır. Cari dönemde proje için 165.000 TL harcama yapılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

Şirket, bu gayrimenkulü Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.), İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1762 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 1.000,95 metrekare olan 9 katlı betonarme bina ve arsadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 25.380.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 30.500.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Emeklilik ve Ziraat Sigorta’ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.765.296 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 608.682 TL).

Kadıköy Binası

Kadıköy Binası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 477,50 metrekare olan kargir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 25.410.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Kadıköy Binası emsal karşılaştırma ve nakit akışı analizi yaklaşımının uyumlulaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 30.025.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası’na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.307.552 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 914.190 TL).

Mecidiyeköy Binası

Mecidiyeköy Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada 52 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 265,20 metrekare olan altında banka olan kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 21.610.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket’e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Mecidiyeköy Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 24.139.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası’na, Ziraat Portföy’e ve Ziraat G.S.Y.O’ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 918.301 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 878.238 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Cağaloğlu Binası

Cağaloğlu Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada 22 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 1.286,20 metrekare olan bahçeli dükkândır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 17.760.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Cağaloğlu Binası piyasa değeri yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 20.550.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 759.588 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 760.254 TL)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.), İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 426 metrekare olan kargir banka binası ve arsadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 14.090.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 16.480.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Limited Şirketine kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 699.046 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 1.225.804 TL)

Ahmet Rasim (Ankara) Binası

Ankara İli Çankaya İlçesi Güzeltepe Mahallesi 7052 ada 8 parseldir. Yüz ölçümü 830 m²'dir. Şirket, bu gayrimenkülü 20 Mart 2018 tarihinde 2.525.000 TL bedel ile satın almıştır. En son alınmış olan 5 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporuna ve pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 3.000.000 TL'dir. Şirket bu taşınmazını kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulünü Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ticaret ve Sanayii Limited Şirketine kiraya vermiş olup, ilgili hesap döneminde 82.670 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 12.000 TL).

Kahramanmaraş Hizmet Binası

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 4 ada 1 Parseldir. Yüz ölçümü 699,67m²'dir. Kargir banka binası ve lojmanı bulunmaktadır. En son alınmış olan 12 Aralık 2018 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 5.415.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 3.500.000 TL bedelle satın alınmıştır, 70.000 TL harç gideri ödenmiştir. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 63.450 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 57.105 TL). Yıkım ruhsatı alınmış olup, inşaat ruhsatı aşınma aşamasındadır. Cari dönemde proje için 388.176 TL harcama yapılmıştır.

Erenköy Lojman Binası

İstanbul İli Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 1405 ada 193 parsel olup yüz ölçümü 2.186,98 m²'dir. Şirket tarafından 26 Nisan 2018 tarihinde 26.500.000 TL bedelle satın alınmış olan arsanın en son alınmış olan 13 Aralık 2018 tarihli rapora göre Piyasa değeri yaklaşımı ve proje geliştirme ve maliyet yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 33.320.000 TL olarak belirlenmiştir. Tapu harcı ve diğer giderler için ayrıca toplam 647.887 TL harcama yapılmıştır. Mevcut bina yıkılmış olup, yeni bina projesi geliştirilmektedir. Projenin Zemin katları dükkan, üst katları da konut olarak planlanmıştır. Cari dönemde proje için 18.443 TL harcama yapılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

İzmir Karabağlar Binası

İzmir ili, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi 10872 Ada, 5 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 676 m²'dir. Şirket tarafından 4.800.000 TL bedelle satın alınan ve 158.025 TL harcama yapılan bir katlı kargir işyeri en son alınmış olan 12 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporuna göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 5.140.000 TL olarak belirlenmiştir. 25 Mayıs 2018 tarihli Yönetim Kurulu'nda gayrimenkul üzerindeki riskli yapının yıkılıp yeni bina inşa edilmesine karar verilmiştir. Binaya, riskli yapı kapsamında yıkım ruhsatı alınmış olup yıkımı tamamlanmıştır. Yeni bina projesi geliştirilmiştir. Yapım ruhsatı alınmıştır. Projede alt katlar Şube, diğer katlar ofis olarak planlanmıştır. Cari dönemde proje için 95.535 TL harcama yapılmıştır.

İzmir Efes Binası

İzmir ili Konak İlçesi Akdeniz Mahallesi 997 Ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 624 m²'dir. En son alınmış olan 13 Aralık 2018 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 12.500.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 11.601.000 TL bedelle satın alınmıştır, 270.068 TL harcama yapılmıştır. Projede Zemin kat Ziraat Bankası Şubesi olarak kullanılacak, diğer katlar otel olarak planlanmıştır. Cari dönemde proje için 270.685 TL harcama yapılmıştır.

Ankara Yenimahalle Binası

Ankara İli Yenimahalle ilçesi Varlık Mahallesi 13761 Ada 11 parseldedir. Yüz ölçümü 2885 m²'dir. En son alınmış olan 05 Aralık 2018 tarihli rapora göre Karşılaştırmalı satış analizi göre gerçeğe uygun değeri 7.100.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 7.000.000 TL bedelle satın alınmıştır, 113.184 TL bina harcı gideri ödenmiştir. Mevcut binanın riskli yapı kapsamında yıkılması planlanmaktadır. Yıkım ruhsatı alınması için gerekli işlemler başlatılmıştır. İmar planında emsal belirlenmesi için belediyeye başvurulmuştur. Emsal belli olmadığı için Belediye henüz imar durum belgesi vermemiştir. Mevcut durum ile yeni bina projesi geliştirilmesine başlanmıştır. Cari dönemde proje için 38.318 TL harcama yapılmıştır.

Almanya Frankfurt Binası

Frankfurt 18 bölgesine ait tapu, sayfa 1074, Takibi Sıra No.1, Sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6, Avlu ve bina alanı Mylius Caddesi 14'de kayıtlı binadır. Yüz ölçümü 799 m²'dir. En son alınmış olan 3 Aralık 2018 tarihli rapora göre ve pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 56.663.200 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 28 Şubat 2018 tarihinde 47.578.920 TL bedelle satın alınmıştır. Vergi ödemeleri, tapu harcı ve diğer masraflar için 4.885.642 TL ödenmiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 303.758 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 42.856 TL). Ziraat Bank A.G.'ye kiraya verilmesi planlanmaktadır. Binanın 4. Katında kiracı olarak avukat bulunmaktadır. Ziraat Bankası A.G'nin genel müdürlüğü için tadilat işlemleri devam etmektedir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Ziraat Bankası, Ziraat Sigorta, Ziraat Emeklilik, ve Ziraat Katılım, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, Ziraat Portföy, Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri, Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ticaret ve Sanayii Limited Şirketi ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	39.976.771	41.559.202
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	68.209.058	78.597.978
Toplam	108.185.830	120.157.180

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 1 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artışı	30 Haziran 2019
Maliyet					
Binalar	3.992.416	--	--	--	3.992.416
Demirbaşlar	102.348	106.017	--	--	208.365
	4.094.764	106.017	--	--	4.200.781
Birikmiş Amortisman (-)					
Binalar	(151.592)	(32.740)	--	--	(184.332)
Demirbaşlar	(23.445)	(12.966)	--	--	(36.411)
	(175.037)	(45.706)	--	--	(220.743)
Net Defter Değeri	3.919.727	60.311	--	--	3.980.038

Şirket, Kozyatağı binasının 682,16 metrekaresini oluşturan 8. ve 9. katlarını hizmet binası olarak kullanması sebebiyle bu katlar maddi duran varlık hesabında binalar olarak sınıflandırılmıştır.

Şirket’in, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artışı	31 Aralık 2018
Maliyet					
Binalar	3.759.844	--	--	232.572	3.992.416
Demirbaşlar	55.647	46.701	--	--	102.348
	3.815.491	46.701	--	232.572	4.094.764
Birikmiş Amortisman (-)					
Binalar	(76.395)	(75.197)	--	--	(151.592)
Demirbaşlar	(7.475)	(15.970)	--	--	(23.445)
	(83.870)	(91.167)	--	--	(175.037)
Net Defter Değeri	3.731.621	(44.466)	--	232.572	3.919.727

Dipnot 6’da detaylı olarak açıklandığı üzere Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak konulmuştur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Binalar SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından değerlendirilmiştir.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen binaların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	30 Haziran 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.840.824		3.840.824	

Finansal varlıklar	31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.840.824		3.840.824	

Binaların değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 3.274.056 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin. 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Kozyatağı Hizmet Binası (8. ve 9. Kat) Pazar Yaklaşımı yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 3.840.824 TL'dir.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla binalar üzerindeki sigorta teminat tutarı 882.073 TL'dir (31 Aralık 2018: 882.073 TL).

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	30 Haziran 2019
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	73.525	32.500	106.025
	73.525	32.500	106.025
İtfa Payı (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(51.111)	(14.367)	(65.478)
	(51.111)	(14.367)	(65.478)
Net Defter Değeri	22.414	18.133	40.547

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket’in, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	31 Aralık 2018
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	70.600	2.925	73.525
	70.600	2.925	73.525
İtfa Payı (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(26.724)	(24.387)	(51.111)
	(26.724)	(24.387)	(51.111)
Net Defter Değeri	43.876	(21.462)	22.414

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Davalar

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in 4 tane devam eden iş davası bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturması öngörülmektedir (31 Aralık 2018: 7 adet).

Alınan teminatlar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	318.799.309	192.603.432
Toplam	318.799.309	192.603.432

Teminat mektubu Herdem Projesi, İzmir Konak Projesi, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi binaları proje yöneticiliği hizmeti kapsamında ve projenin yüklenici firmasından alınan banka teminat mektubundan oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in vermiş olduğu TRİ bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	53.424	32.136
Kullanılmamış izin karşılığı	28.804	24.973
	82.228	57.109

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 6.017,60 TL ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

Şirket kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerini geliştirip kullanmaktadır. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İskonto oranı (%)	4,11	4,11

Temel varsayım, her hizmet yılı için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

11. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	314.302.391	226.008.616
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	314.302.391	226.008.616

30 Haziran 2019 itibarıyla Şirket'in kullanmış olduğu krediler Türk Lirası cinsinden ve rotatif kredidir (31 Aralık 2018 :Rotatif kredilerden oluşmaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıla ait finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Yaratanlar		Nakit Hareket Yaratmayanlar			
	31 Aralık 2018	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Diğer nakit olmayan hareketler	30 Haziran 2019
Banka kredileri	226.008.616	309.280.345	(226.935.825)	--	5.949.255	314.302.392
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	226.008.616	309.280.345	(226.935.825)	--	5.949.255	314.302.392

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar ⁽¹⁾	62.706.000	62.700.000
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler (Dipnot 3)	78.766	72.245
Diğer	842	917
Toplam	62.785.608	62.773.162

⁽¹⁾ Şirket, İstanbul İli Kartal ilçesinde yapılmakta olan Rota Mavi Projesi kapsamında avans vermiştir.

Uzun Vadeli Peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar ⁽²⁾	353.107.191	329.160.470
Toplam	353.107.191	329.160.470

⁽²⁾ Şirket, 2 Ekim 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ile Nidapark Kayaşehir projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır; 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Uzun Vadeli verilen avanslar; Nida Park Kayaşehir Projesi kapsamında verilen 223.403.055 TL, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında verilen 106.875.927 TL, Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri projesi kapsamında verilen 22.577.741 TL avanslar ile finansman giderlerinin aktifleştirilmesinden oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER
(devamı)

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	18.776.219	7.476.875
Peşin ödenen vergi ve fonlar	30.030	2.907.104
Verilen depozito ve teminatlar	138	138
Diğer	359.750	31.715
Toplam	19.166.137	10.415.832

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	2.606.157	1.917.111
Alınan depozito ve teminatlar	7.537.768	1.837.826
Alınan avanslar	1.092.084	1.092.084
Personele borçlar	--	1.622
Toplam	11.236.009	4.848.643

13. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, Şirket’in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket’in özkaynak yöntemi ile değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Taşkent Merkez Park ⁽¹⁾	50	--	87.779
		--	87.779

⁽¹⁾ Şirket, 29 Mart 2019 tarihinde devredilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR

14.1 Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Haziran 2019	Grubu	%	31 Aralık 2018	Grubu
T.C Ziraat Bankası A.Ş	20,29	263.758.000	A	20,29	263.758.000	A
T.C Ziraat Bankası A.Ş	79,71	1.036.242.000	B	79,71	1.036.242.000	B
Toplam		1.300.000.000			1.300.000.000	

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

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

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

14.2 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler maddi duran varlık değerlendirme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarından oluşmaktadır.

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı

1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi	718.360	485.788
Dönem içi değişim	--	232.572
Kapanış bakiyesi	718.360	718.360

Şirket, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerlendirme yöntemi olarak “yeniden değerlendirme” yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler” altında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu, Kozyatağı’nda bulunan hizmet binasının yeniden değerlendirilmiş tutarları ile maliyetleri arasındaki değer artışlarını kapsamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Kira gelirleri	21.164.779	15.246.851
Diğer	--	42.856
Toplam gayrimenkul gelirleri	21.164.779	15.289.707
Mevduat faiz gelirleri	207.143	12.819.680
Toplam borçlanma araçları gelirleri	207.143	12.819.680
Toplam hasılat	21.371.922	28.109.387

Hasılat tutarının 21.248.574 TL’si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket’in 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Vergi, resim ve harç giderleri	829.392	699.454
Bakım ve onarım giderleri	76.458	30.426
Diğer	70.530	--
Toplam satışların maliyeti	976.380	729.880

16. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket’in 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemlerine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Personel ücret ve giderleri	2.031.763	1.594.816
Danışmanlık giderleri	144.291	256.982
İşletme giderleri	82.678	73.705
Amortisman ve itfa payı giderleri	60.077	55.949
Seyahat ve ulaşım giderleri	52.636	33.436
Vergi, resim ve harç giderleri	19.156	14.757
Diğer giderler	345.743	301.735
Toplam	2.736.344	2.331.380

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. FAALİYET GİDERLERİ (devamı)

Şirket’in 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Reklam giderleri ve tanıtım gideri	3.399	7.285
Toplam	3.399	7.285

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Diğer olağan gelir ve karlar	9.688	--
Toplam	9.688	--

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Finansman gelirleri	85.180	442.694
Toplam	85.180	442.694

Şirket’in 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 ve 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018
Finansman giderleri	283.545	--
Toplam	283.545	--

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK’nın 5’inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 ve 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	17.504.342	25.477.691
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	1.300.000.000	1.300.000.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,0135	0,0196

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket’in maruz kaldığı riskler. Şirket’in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.1. Kredi riski

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

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalar daki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
30 Haziran 2019						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	359.750	--	2.493.874	415.813.191
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--		
<u>A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri</u>	--	--	359.750	--	2.493.874	415.813.191
<u>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</u>	--	--	--	--	--	--
<u>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</u>	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
<u>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</u>	--	--	--	--	--	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalar daki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2018						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	56.068	--	31.715	--	1.260.199	391.860.470
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--		
<u>A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri</u>	56.068	--	31.715	--	1.260.199	391.860.470
<u>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</u>	--	--	--	--	--	--
<u>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</u>	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
<u>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</u>	--	--	--	--	--	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Haziran 2019						
	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	340.328.315	340.328.315	340.328.315	--	--	--
Ticari borçlar	26.023.843	26.023.843	26.023.843	--	--	--
Banka kredileri	314.302.391	314.302.391	314.302.391	--	--	--
Diğer borçlar	2.081	2.081	2.081	--	--	--

31 Aralık 2018						
	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	227.897.347	227.897.347	1.897.347	226.000.000	--	--
Ticari borçlar	1.888.731	1.888.731	1.888.731	--	--	--
Banka kredileri	226.008.616	226.008.616	8.616	226.000.000		

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

21.3. Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket’in yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

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

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket’in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Finansal varlıklar	1.216.447	1.170.554
- Bankalar mevduatı	1.216.447	1.170.554
Finansal yükümlülükler	314.302.391	226.008.616
- Kısa vadeli borçlanmalar	314.302.391	226.008.616

21.4. Sermaye yönetimi

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

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket’in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

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

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

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.493.874	1.260.199
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.677.966.092	1.507.454.560
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	87.779
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	31.715
Diğer varlıklar		439.079.521	406.315.958
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.119.539.487	1.915.150.211
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	314.302.091	226.000.000
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.081	8.616
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.701.683.227	1.684.184.938
Diğer kaynaklar		103.552.088	4.956.657
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.119.539.487	1.915.150.211
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.216.447	1.170.554
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.493.874	1.260.199
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	--	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	1.216.447	1.170.554

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran	Hesaplama
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli					
1 arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	79%	79%	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	0%	0%	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	18%	13%	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve					
8 TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	0%	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	0%	0%	Azami %10	L/D