



**Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

30 Haziran 2018 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Sınırlı denetim raporu
Finansal durum tablosu (Bilanço)
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
Özkaynak değişim tablosu
Nakit akış tablosu
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") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve 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 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 finansal bilgilerin, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve 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.

Dikkat çekilen husus

3 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, hasılatın önemli kısmını ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.

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

A member firm of KPMG International Cooperative



Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

17 Ağustos 2018
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu 5
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar 5
Not 3	İlişkili taraf açıklamaları 21
Not 4	Nakit ve nakit benzerleri 23
Not 5	Ticari alacaklar ve borçlar 24
Not 6	Yatırım amaçlı gayrimenkuller 24
Not 7	Maddi duran varlıklar 33
Not 8	Maddi olmayan duran varlıklar 35
Not 9	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler 36
Not 10	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 36
Not 11	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlık ve diğer yükümlülükler 37
Not 12	Özkaynaklar 38
Not 13	Hasılat ve satışların maliyeti 39
Not 14	Faaliyet giderleri 39
Not 15	Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler 40
Not 16	Finansman gelirleri ve giderleri 40
Not 17	Vergi varlık ve yükümlülükleri 40
Not 18	Pay başına kazanç 41
Not 19	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi 41
Not 20	Finansal araçlar 47
Not 21	Raporlama tarihinden sonraki olaylar 47
EK I	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü 48

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	16.779.236	230.459.230
Ticari alacaklar	5	42.856	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	42.856	--
Peşin ödenmiş giderler	11	62.749.666	62.764.322
- <i>İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	3	47.562	46.684
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	11	62.702.104	62.717.638
Diğer dönen varlıklar	11	7.484.607	5.418.459
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	7.484.607	5.418.459
Toplam dönen varlıklar		87.056.365	298.642.011
Duran varlıklar			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.362.993.311	1.247.354.552
Maddi duran varlıklar	7	3.700.044	3.731.621
Maddi olmayan duran varlıklar	8	34.667	43.876
Peşin ödenmiş giderler	11	127.454.057	2.049.854
Toplam duran varlıklar		1.494.182.079	1.253.179.903
TOPLAM VARLIKLAR		1.581.238.444	1.551.821.914
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnot	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	5	535.427	523.821
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	535.427	523.821
Diğer borçlar	11	104.728	--
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	104.728	--
Ertelenmiş gelirler		12.000	--
- <i>İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler</i>		12.000	--
Kısa vadeli karşılıklar	10	16.317	12.049
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	10	16.317	12.049
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	4.288.156	492.571
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	11	4.288.156	492.571
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		4.956.628	1.028.441
Uzun vadeli karşılıklar	10	21.407	10.755
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	10	21.407	10.755
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		21.407	10.755
Toplam yükümlülükler		4.978.035	1.039.196
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.576.260.409	1.550.782.718
Ödenmiş sermaye	12	1.300.000.000	1.300.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		485.788	485.788
- <i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)</i>		485.788	485.788
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)</i>	12	485.788	485.788
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.815.868	337.211
Geçmiş yıllar karları		247.481.062	13.247.601
Dönem net karı		25.477.691	236.712.118
Toplam özkaynaklar		1.576.260.409	1.550.782.718
TOPLAM KAYNAKLAR		1.581.238.444	1.551.821.914

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2018	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2018	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2017	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2017
	Dipnot				
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	13	28.109.387	12.772.436	29.999.044	16.069.143
Satışların maliyeti	13	(729.880)	(673.096)	--	--
Brüt kar		27.379.507	12.099.340	29.999.044	16.069.143
Genel yönetim giderleri	14	(2.331.380)	(1.345.725)	(2.201.883)	(1.271.073)
Pazarlama giderleri	14	(7.285)	(3.600)	(4.800)	(3.600)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	--	--	25.131	170
Esas faaliyet karı		25.040.842	10.750.015	27.817.492	14.794.640
Finansman gelirleri		442.694	316.346	492	492
Finansman giderleri (-)		(5.845)	(8)	--	--
Finansman geliri/(gideri)	16	436.849	316.338	492	492
Vergi gideri		--	--	--	--
Dönem karı		25.477.691	11.066.353	27.817.984	14.795.132
Pay başına kazanç	18	0,0196	0,0085	0,0214	0,0114
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir		--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		25.477.691	11.066.353	27.817.984	14.795.132

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			Birikmiş karlar		
Dipnot	Ödenmiş sermaye	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2017	1.300.000.000	--	143.953	--	--	--	13.584.812	1.313.728.765
Transferler	--	--	--	--	--	13.584.812	-13.584.812	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	--	--	--	--	--	27.817.984	27.817.984
Dönem karı (zararı)	--	--	--	--	--	--	27.817.984	27.817.984
30 Haziran 2017	12 1.300.000.000	--	143.953	--	--	13.584.812	27.817.984	1.341.546.749
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	234.233.461	(236.712.118)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	--	--	--	--	--	25.477.691	25.477.691
Dönem karı (zararı)	--	--	--	--	--	--	25.477.691	25.477.691
31 Aralık 2018	12 1.300.000.000	--	485.788	--	2.815.868	247.481.062	25.477.691	1.576.260.409

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- Dipnot 30 Haziran 2018	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2017
A- İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(97.071.446)	29.341.673
Dönem Karı		25.477.691	27.817.984
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(12.736.762)	(16.849.586)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7, 8	55.949	47.529
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		26.969	--
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		26.969	--
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(12.819.680)	(16.897.115)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	13	(12.819.680)	(16.897.115)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		--	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(123.586.681)	1.555.785
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(42.856)	4.349.301
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	4.349.301
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(42.856)	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(125.389.548)	(76.077)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		11.606	(467.351)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		--	(467.351)
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		11.606	--
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		104.728	109.440
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		104.728	109.440
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.729.389	(2.359.528)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(2.066.196)	(2.163.884)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		3.795.585	(195.644)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(110.845.752)	12.524.183
Alınan Faiz		13.774.306	16.817.490
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(115.653.922)	(6.341.759)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(15.163)	(40.516)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(12.238)	(40.516)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(2.925)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(115.638.759)	(6.301.243)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(212.725.368)	22.999.914
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(212.725.368)	22.999.914
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		229.407.870	264.638.766
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	16.682.502	287.638.680

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 kurulmuştur. Şirketin sermayesi 1.300.000.000 TL itibari değerinde 1.300.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip, 263.758.000 TL'si nakden 1.036.242.000 TL'si aynı (arsa ve gayrimenkul) olmak üzere ödenmiştir.

Şirket'in merkez adresi, Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No: 48/8-9 34734 Kadıköy-İstanbul'dur. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2017: 9).

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, 17 Ağustos 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.2. 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.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların TMS'ye 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, güncellenen 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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

2'nci seviye: 1'inci 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

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9, finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39'daki mevcut hükümleri büyük oranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

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 sınıflanmaması 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.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümünde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümünde 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 ölçümünde 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

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 ve nakit ve nakit benzerlerinden 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 muhasebeleştirmeden 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 ömür boyu BKZ’leri seçmiştir.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığı belirlenmesinde 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 varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

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

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.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

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.

TFRS 9’un Finansal Tablolara Etkisi

Şirket’in yapmış olduğu çalışmaya göre TFRS 9’un finansal tablolara önemli bir etkisinin olmadığı tespit edilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 2018 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 Şirket tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralamalar

KGK tarafından TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, UFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve UMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TFRS 16'nın uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

KGK tarafından 24 Mayıs 2018'de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere TFRS Yorum 23 "Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler" Yorumu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TFRS Yorum 23'ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9'daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan "makul bir ilave bedel" ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

TFRS 9'daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler (devamı)

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, TFRS 9 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 28'deki değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar

KGK tarafından Aralık 2017'de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9'un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylarıdır. Bir işletme, TMS 28'in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9'u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28'in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TMS 28'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayınlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

UMSK tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi (devamı)

UFRS'deki iyileştirmeler (devamı)

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

UMS 19'daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

UMSK tarafından 7 Şubat 2018'de, Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi (UMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklikle, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, UMS 19 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

UMSK tarafından yayınlanmış fakat KKGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına 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 UFRS'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, UMSK'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 UFRS'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.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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

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 kirala 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.

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 muhasebeleştirmektedir.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

2.5.3. 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 oluşukça 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 kullanımdaki 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. 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

2.5.7. 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 bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 18).

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.

2.5.8. 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.

2.5.9. 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 durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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. 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 durumunda Şirket

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

2.5.11. 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.

2.5.12. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5.13. Devlet teşvik ve yardımları

Dipnot 2.5.15’de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

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

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

2.5.14. Vergilendirme (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

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.

2.5.15. 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.

2.5.16. 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.

2.5.17. 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri		
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	36.920	13.390
- Vadeli mevduat	4.103.258	106.612.329
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	64.848	189.417
- Vadeli mevduat	3.026.860	--
Toplam	7.231.886	106.815.136

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflar peşin ödenmiş giderler		
Ziraat Sigorta A.Ş	46.005	46.578
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	1.557	106
Toplam	47.562	46.684

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflar diğer borçlar		
T.C. Ziraat Bankası A.Ş	104.728	--
Toplam	104.728	--

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

Şirketin 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 ve 1 Ocak 2017 – 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (devamı)

1 Ocak 2017 – 30 Haziran 2017			
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	Faiz Geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş	10.782.666	12.307.498	23.090.164
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	614.320	2.326.471	2.940.791
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	552.300	--	552.300
Ziraat Sigorta A.Ş	552.300	--	552.300
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş	469.562	--	469.562
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş	54.511	--	54.511
Toplam	13.025.659	14.633.969	27.659.628

30 Haziran 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %92'sini oluşturmaktadır.

Şirketin 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 ve 1 Ocak 2017 – 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018				
İlişkili taraf	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

1 Ocak 2017 – 30 Haziran 2017					
İlişkili taraf	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş	377.008	--	17.500	--	394.508
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	68.947	--	--	--	68.947
Ziraat Sigorta A.Ş	--	45.028	--	--	45.028
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	--	12.824	--	--	12.824
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	--	--	150.000	150.000
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	--	3.343	3.343
Toplam	445.955	57.852	17.500	153.343	674.650

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 581.608 TL'dir (30 Haziran 2017: 352.170 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Bankalar	16.779.236	230.459.230
- Vadesiz mevduatlar	101.767	202.807
- Vadeli mevduatlar	16.677.469	230.256.423
Nakit ve nakit benzerleri	16.779.236	230.459.230
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(96.734)	(1.051.360)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	16.682.502	229.407.870

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2018
TL	31 Temmuz 2018	19,80	5.387.597
TL	2 Temmuz 2018	16,40	4.159.754
TL	17 Temmuz 2018	17,20	3.026.860
TL	2 Temmuz 2018	14,50	4.103.258
Toplam			16.677.469

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2017
TL	12 Şubat 2018	14,50	106.126.329
TL	29 Ocak 2018	15,50	65.549.996
TL	12 Şubat 2018	15,60	15.019.233
TL	2 Ocak 2018	14,50	5.067.534
TL	11 Ocak 2018	15,05	4.087.347
TL	25 Ocak 2018	15,25	23.092.148
TL	1 Şubat 2018	15,40	4.142.488
TL	15 Ocak 2018	14,75	6.685.348
TL	2 Ocak 2018	11,50	486.000
Toplam			230.256.423

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	42.856	--
Toplam	42.856	--

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Satıcılar	535.427	523.821
Toplam	535.427	523.821

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	489.274.614	430.664.552
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	873.718.697	816.690.000
Toplam	1.362.993.311	1.247.354.552

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 15)	30 Haziran 2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	130.737.000	--	--	130.737.000
Beyoğlu Binası	88.000.000	--	--	88.000.000
Beyazıt Binası	38.525.000	--	--	38.525.000
Kozyatağı Binası	30.371.552	--	--	30.371.552
Bahçekapı Binası	28.000.000	--	--	28.000.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	29.300.000	--	--	29.300.000
Kadıköy Binası	28.150.000	--	--	28.150.000
Mecidiyeköy Binası	22.751.000	--	--	22.751.000
Cağaloğlu Binası	19.000.000	--	--	19.000.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	15.830.000	--	--	15.830.000
Ahmet Rasim (Ankara Binası)	--	2.575.500	--	2.575.500
Kahramanmaraş Hizmet Binası	--	3.570.000	--	3.570.000
Almanya Frankfurt Binası	--	52.464.562	--	52.464.562
Ara toplam	430.664.552	58.610.062	--	489.274.614
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İzmir Konak Arsası	16.690.000	71.111	--	16.761.111
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	800.000.000	6.073.595	--	806.073.595
İzmir Karabağlar Binası	--	4.896.000	--	4.896.000
İzmir Efes Binası	--	11.851.818	--	11.851.818
Erenkoy Lojman Binası	--	27.031.173	--	27.031.173
Ankara Varlık Binası	--	7.105.000	--	7.105.000
Ara toplam	816.690.000	57.028.697	--	873.718.697
Genel toplam	1.247.354.552	115.638.759	--	1.362.993.311

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Aynı sermaye olarak konulan tutar (*)	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 15)	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	127.380.000	--	3.357.000	130.737.000
Beyoğlu Binası	70.510.000	--	17.490.000	88.000.000
Beyazıt Binası	37.000.000	--	1.525.000	38.525.000
Kozyatağı Binası	28.092.905	--	2.278.647	30.371.552
Bahçekapı Binası	26.900.000	--	1.100.000	28.000.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	26.500.000	--	2.800.000	29.300.000
Kadıköy Binası	25.985.000	--	2.165.000	28.150.000
Mecidiyeköy Binası	22.000.000	--	751.000	22.751.000
Cağaloğlu Binası	17.800.000	--	1.200.000	19.000.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	14.500.000	--	1.330.000	15.830.000
Ara toplam	396.667.905	--	33.996.647	430.664.552
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İzmir Konak Arsası	--	16.649.565	40.435	16.690.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	643.290.000	11.384.670	145.325.330	800.000.000
Ara toplam	643.290.000	28.034.235	145.365.765	816.690.000
Genel toplam	1.039.957.905	28.034.235	179.362.412	1.247.354.552

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 ayni haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde ayni sermaye olarak konulabilir. Kuruluştaki ayni sermaye konması durumunda, konulan ayni sermayeye TTK'nın 343 üncü maddesi çerçevesinde değer biçilir. Bu esasa göre, ayni sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binalar için değerlendirme raporlarındaki değerler dikkate alınmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	30 Haziran 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.362.993.311	--	489.274.614	873.718.697

Finansal varlıklar	31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.247.354.552	--	430.664.552	816.690.000

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 53.626.186 TL'dir (31 Aralık 2017: 52.943.449 TL).

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 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 ayni sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 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 800.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamında proje geliştirilmektedir. Cari dönemde proje için 6.073.595 TL harcama yapılmıştır.

İzmir Konak Arsası

İzmir Konak Arsası, İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 numaralı parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 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 ve 326.565 TL tapu harcı ve 71.111 TL çeşitli giderler ödenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

İzmir Karabağlar Binası

İzmir Karabağlar binası, İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Yunus Emre Mahallesi, 10872 ada 5 numaralı parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 676 metrekare olan bir katlı kargir işyeridir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 20 Nisan 2017 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 4.800.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 4.800.000 TL bedelle satın alınmıştır ve 96.000 TL tapu harcı gideri ödenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 25 Mayıs 2018 tarihli Yönetim Kurulu'nda gayrimenkul üzerindeki riskli yapının yıkılıp yeni bina inşa edilmesine karar verilmiştir.

İzmir Efes Binası

İzmir Efes binası, İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 624 metrekare olan arsa üzerinde kat irtifakı kurulmak suretiyle bitişik nizam olacak şekilde betonarme yapı strüktüründe inşa edilmiş bir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 14 Nisan 2017 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 11.700.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 11.601.000 TL bedelle satın alınmıştır, 232.020 TL tapu harcı ve 18.798 TL diğer giderler ödenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Erenköy Lojman Binası

Erenköy Lojman binası, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 108 pafta, 437 ada 193 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 2.298 metrekare olan bahçeli kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 25 Nisan 2017 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 31.725.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 26.500.000 TL bedelle satın alınmıştır, 530.000 TL tapu harcı ve 1.173 TL diğer giderler ödenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 25 Mayıs 2018 tarihli Yönetim Kurulu'nda gayrimenkul üzerindeki riskli yapının yıkılıp yeni bina inşa edilmesine karar verilmiştir.

Ankara Varlık Binası

Ankara Varlık binası, Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Varlık Mahallesi, 13.761 ada 11 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 2.885 metrekare olan bahçeli kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 14 Mayıs 2018 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 7.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 7.000.000 TL bedelle satın alınmıştır, 105.000 TL bina harcı gideri ödenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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. Yüzölçümü 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 hizmetini 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, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Maslak Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 130.737.000 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 5.228.502 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyoğlu Binası

Beyoğlu Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 381 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 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, 27 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Beyoğlu Binası Satışların Karşılaştırılması ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımının uyumlaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 88.000.000 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 1.969.518 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyazıt Binası

Beyazıt Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimarhayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 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, 27 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Beyazıt Binası piyasa değeri yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 38.525.000 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 1.626.516 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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, Sahraicedit Mahallesi, 1437 ada 110 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 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, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Kozyatağı Binası pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 30.371.552 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 949.354 TL kira geliri elde etmiştir.

Bahçekapı Binası

Bahçekapı Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 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, 27 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Bahçekapı Binası piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 28.000.000 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 1.028.688 TL kira geliri elde etmiştir.

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.), İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1762 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 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, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 29.300.000 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 608.682 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Kadıköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme 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 değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 28 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Kadıköy Binası emsal karşılaştırma ve nakit akışı analizi yaklaşımının uyumlulaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 28.150.000 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 914.190 TL kira geliri elde etmiştir.

Mecidiyeköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme 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 değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Mecidiyeköy Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 22.751.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Finansal Kiralama'ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 878.238 TL kira geliri elde etmiştir.

Cağaloğlu Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme 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 değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 27 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Cağaloğlu Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 19.000.000 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 760.254 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.), İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 426 metrekare olan kargir banka binası 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 14.090.000 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, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 15.830.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Sigorta ve Ziraat Emeklilik’e kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.225.804 TL kira geliri elde etmiştir.

Ahmet Rasim (Ankara) Binası

Ankara Ahmet Rasim binası, Güzeltepe Mahallesi Ahmet Rasim Sokak No:38 Çankaya Ankara, 7052 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 830 metrekare olan bahçeli kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 7 Şubat 2018 tarihli raporuna ve pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 2.600.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 12.000 TL kira geliri elde etmiştir. Cari dönemde ilgili tutar kiracının binaya yaptığı giderlerle mahsup edilmiştir.

Kahramanmaraş Hizmet Binası

Kahramanmaraş Hizmet binası, Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 699,67 metrekare olan kargir Ziraat Bankası binası ve bahçesi lojmanlı ve ek tevsî binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 21 Nisan 2017 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 4.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 3.500.000 TL bedelle satın alınmıştır, 70.000 TL harç gideri ödenmiştir. 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 57.105 TL kira geliri elde etmiştir.

Almanya Frankfurt Binası

Almanya Frankfurt binası, Almanya Frankfurt ili, Hessen eyaletindedir. Yaklaşık 1.595 metrekare bina ofis alanı, 50 metrekare bodrum ardiye 17 adet araç park alanları olan bir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Almanya’da yerel otoritelerce değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 6 Ekim 2017 tarihli rapora göre ve pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 43.804.000 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. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazda mevcut kiracıların tahliyesi sonrası tadilat projesi uygulayacaktır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 42.856 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Ziraat Bankası, Ziraat Finansal Kiralama, Ziraat Sigorta, Ziraat Emeklilik, Ziraat Yatırım ve Ziraat Katılım ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	26.073.120	30.245.221
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	87.882.515	87.183.828
Toplam	113.955.635	117.429.049

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 1 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artışı (Dipnot 12)	30 Haziran 2018
Maliyet					
Binalar	3.759.844	--	--	--	3.759.844
Demirbaşlar	55.647	12.238	--	--	67.885
	3.815.491	12.238	--	--	3.827.729
Birikmiş Amortisman (-)					
Binalar	(76.395)	(37.598)	--	--	(113.993)
Demirbaşlar	(7.475)	(6.217)	--	--	(13.692)
	(83.870)	(43.815)	--	--	(127.685)
Net Defter Değeri	3.731.621				3.700.044

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 2017 – 30 Haziran 2017 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artışı (Dipnot 12)	30 Haziran 2017
Maliyet					
Binalar	3.418.009	--	--	--	3.418.009
Demirbaşlar	--	40.516	--	--	40.516
	3.418.009	40.516	--	--	3.458.525
Birikmiş Amortisman (-)					
Binalar	(10.914)	(32.741)	--	--	(43.655)
Demirbaşlar	--	(3.023)	--	--	(3.023)
	(10.914)	(35.764)	--	--	(46.678)
Net Defter Değeri	3.407.095				3.411.847

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından değerlendirilmiştir.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen binaların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	30 Haziran 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.700.044	--	3.700.044	--

Finansal varlıklar	31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.683.449	--	3.683.449	--

Binaların değeri SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme 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 değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin. 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Kozyatağı Hizmet Binası (8. ve 9. Kat) Pazar Yaklaşımı yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 3.683.449 TL’dir.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla binalar üzerindeki sigorta teminat tutarı 882.073 TL’dir (31 Aralık 2017: 882.073 TL).

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in, 1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	30 Haziran 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)	(12.134)	(38.858)
	(26.724)	(12.134)	(38.858)
Net Defter Değeri	43.876		34.667

Şirket’in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket’in, 1 Ocak 2017 - 30 Haziran 2017 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	30 Haziran 2017
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	70.600	--	70.600
	70.600	--	70.600
İtfa Payı (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(3.193)	(11.765)	(14.958)
	(3.193)	(11.765)	(14.958)
Net Defter Değeri	67.407		55.642

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Davalar

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in 9 tane devam eden davası bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturmaları öngörülmemektedir (31 Aralık 2017: 7).

Alınan teminatlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar	193.587.424	4.067.617
Toplam	193.587.424	4.067.617

Teminat mektupları Ümraniye Finans Merkezi binaları proje yöneticiliği hizmeti kapsamında alınan banka teminat mektubundan, Ümraniye Finans Merkezi inşaatını gerçekleştiren yüklenici firmadan alınan teminat mektubundan ve İzmir Konak (Kültür Mah.) proje müellefinden alınan teminat mektubundan oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in vermiş olduğu TRİ bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	21.407	10.755
Kullanılmamış izin karşılığı	16.317	12.049
	37.724	22.804

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 2018 tarihi itibarıyla 5.001,76 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 gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 2018	31 Aralık 2017
İskonto oranı (%)	4,69	4,69

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. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar(*)	62.700.000	62.717.500
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler (Dipnot 3)	47.562	46.684
İş avansları	1.881	--
Diğer	223	138
Toplam	62.749.666	62.764.322

(*) Şirket, İstanbul İli Kartal ilçesinde yapılmakta olan proje kapsamında avans vermiştir.

Uzun Vadeli Peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar (**)	127.454.057	2.049.854
Toplam	127.454.057	2.049.854

(*) Şirket, yapılmakta olan Ümraniye Finans Merkezi projesi kapsamında avans vermiştir.

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenen vergi ve fonlar	7.484.469	5.418.323
Verilen depozito ve teminatlar	138	138
Toplam	7.484.607	5.418.459

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	4.287.428	490.810
Personele borçlar	728	1.761
Toplam	4.288.156	492.571

Diğer borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 3)	104.728	--
Toplam	104.728	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1 Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Haziran 2018	Grubu	%	31 Aralık 2017	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.

12.2 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler maddi duran varlık değerleme artışlarından oluşmaktadır.

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı

1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 ve 1 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi	485.788	143.953
Dönem içi değişim	--	341.835
Kapanış bakiyesi	485.788	485.788

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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 30 Haziran tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Kira gelirleri	15.246.851	13.025.659
Diğer	42.856	76.270
Toplam gayrimenkul gelirleri	15.289.707	13.101.929
Mevduat faiz gelirleri	12.819.680	16.897.115
Toplam borçlanma araçları gelirleri	12.819.680	16.897.115
Toplam hasılat	28.109.387	29.999.044

Hasılat tutarının 20.863.096 TL’si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket’in 30 Haziran tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Vergi, resim ve harç giderleri	699.454	--
Bakım ve onarım giderleri	30.426	--
Toplam satışların maliyeti	729.880	--

14. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket’in 30 Haziran tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Personel ücret ve giderleri	1.594.816	974.321
Danışmanlık giderleri	256.982	206.511
İşletme giderleri	73.705	67.725
Amortisman ve itfa payı giderleri	55.949	47.529
Seyahat ve ulaşım giderleri	33.436	10.669
Vergi, resim ve harç giderleri	14.757	695.674
Diğer giderler	301.735	199.454
Toplam	2.331.380	2.201.883

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. FAALİYET GİDERLERİ (devamı)

Şirket’in 30 Haziran tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Reklam giderleri	7.285	4.800
Toplam	7.285	4.800

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 30 Haziran tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Diğer olağan gelir ve karlar	--	25.131
Toplam	--	25.131

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket’in 30 Haziran tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Kambiyo karları	442.694	492
Toplam	442.694	492

Şirket’in 1 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018 ve 1 Ocak 2017 - 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Kambiyo zararları	5.845	--
Toplam	5.845	--

17. 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. 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 2018 - 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Net dönem karı/(zararı) (TL)	25.477.691	27.817.984
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	1.300.000.000	1.300.000.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,0196	0,0214

19. 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.1. 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 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2018	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	42.856	--	--	16.779.236	190.154.057
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	42.856	--	--	16.779.236	190.154.057
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**19.1. Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2017						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	--	--	--	230.459.230	64.767.354
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	--	--	230.459.230	64.767.354
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**19.2. 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Haziran 2018						
		Beklenen nakit çıkışları toplamı				
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	640.155	640.155	640.155	--	--	--
Ticari borçlar	535.427	535.427	535.427	--	--	--
Diğer borçlar	104.728	104.728	104.728	--	--	--

31 Aralık 2017						
		Beklenen nakit çıkışları toplamı				
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	523.821	523.821	523.821	--	--	--
Ticari borçlar	523.821	523.821	523.821	--	--	--

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.3. 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU	30 Haziran 2018			31 Aralık 2017		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1.Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	515	-	97	-	-	-
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	-	-	-	-	-	-
4.Dönen Varlıklar(1+2+3)	515	-	97	-	-	-
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	1.683.013	369.025	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	1.683.013	369.025	-	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	1.683.528	369.025	97	-	-	-
10.Ticari Borçlar	496.951	108.964	-	464.732	123.209	-
11.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-	-	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	496.951	108.964	-	464.732	123.209	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-	-	-
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-	-
18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	496.951	108.964	-	464.732	123.209	-
19.Bilanço Dışı Türev Araçların net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-
19b.Hedge Edinilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-
20.Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	1.186.577	260.061	97	464.732	123.209	-
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.186.577	260.061	97	464.732	123.209	-
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.3. Piyasa riski (devamı)

30 Haziran 2018		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde;		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	118.606	(118.606)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	118.606	(118.606)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde;		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	51	(51)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	51	(51)
Diğer Döviz kurları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde;		
7- Diğer Döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--
8- Diğer Döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- Diğer Döviz Net Etki (7+8)	--	--
TOPLAM (3+6+9)	118.658	(118.658)

31 Aralık 2017		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde;		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(46.473)	46.473
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(46.473)	46.473
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde;		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	--	--
Diğer Döviz kurları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde;		
7- Diğer Döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--
8- Diğer Döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- Diğer Döviz Net Etki (7+8)	--	--
TOPLAM (3+6+9)	(46.473)	46.473

Faiz oranı riski

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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Finansal varlıklar	16.677.469	230.256.423
- Bankalar mevduatı	16.677.469	230.256.423

Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.4. 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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

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

20. 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.

Finansal varlıklar

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

21. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 HAZİRAN 2018 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 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.779.236	230.459.230
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.362.993.311	1.247.354.552
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		201.465.897	74.008.132
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.581.238.444	1.551.821.914
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	--	--
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)	104.728	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.576.260.409	1.550.782.718
Diğer kaynaklar		4.873.307	1.039.196
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.581.238.444	1.551.821.914
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	11.489.236	221.797.230
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.779.236	230.459.230
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 İşletmecisi 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)	7.231.885	106.815.136

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2018 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 2018	31 Aralık 2017	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)	87%	%95	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%1	Azami %49	(A+C-A1)/D
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule					
4 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	%0	%0	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	%1	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%7	Azami %10	L/D