

İÇİNDEKİLER

1	YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
2	BAŞKANIN MESAJI
3	GENEL MÜDÜRÜN MESAJI
4	SUNUŞ
10	BAĞIMSIZLIK BEYANI
12	YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN MALİ HAKLAR
12	EKONOMİK GÖSTERGELER
17	ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER
18	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ
24	BİNA PORTFÖYÜMÜZ
38	01.11.2016-31.12.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU
42	FİNANSAL DURUM
44	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ
45	DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR
46	BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.


Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

27 Şubat 2017
İstanbul, Türkiye

BAŞKANIN MESAJI

Ziraat GYO, hedeflerine ulaşmak için var gücüyle çalışarak hissedarları için değer yaratacak ve hissedarlarına en yüksek getiriye sağlayacak kârlı projelere yatırım yapacaktır.



Değerli Hissedarlarımız,

153 yıllık geçmişiyle ülkemizin en köklü kuruluşlarından olan Ziraat Bankası'nın gücünü arkamıza alarak, ülkemiz ekonomisi için değer oluşturacak, dünya standartlarında projelere imza atacak ve sektörün önde gelen GYO'larından biri olacak Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluş çalışmalarını tamamladığımız için gurur duyuyoruz. Öncelikle kuruluş sürecinde emeği geçen herkese özverili çalışmalarından dolayı teşekkür ediyor, Ziraat Finans Grubu'nun çatısı altında faaliyete geçmiş olmaktan övünç duyuyor ve Şirketimizin ülkemize hayırlı olmasını diliyoruz.

Şirketimiz Kasım 2016 da kurulmuş olup, 1.300.000,- TL olan aktif büyüklüğünü 2016 yılı sonunda 1.314.873.764,- TL'ye ulaştırmıştır. Yıl sonunda da 13.584.812,- TL net dönem kârı elde etmiştir.

Ziraat Finans Grubu'nun ürün ve hizmet çeşitliliğini artırmak ve ülkemiz gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörüne katkıda bulunmak, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak ve portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmek hedefleriyle hayata geçirilen Ziraat GYO, hedeflerine ulaşmak için var gücüyle çalışarak hissedarları için değer yaratacak ve hissedarlarına en yüksek getiriye sağlayacak kârlı projelere yatırım yapacaktır.

Bu hedefler ile yola çıkan Ziraat GYO, öncelikle ülkemizin en önemli projelerinden olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan yaklaşık 27 bin m² alana sahip arsası üzerinde hayata geçireceği projesi için çalışmalarına başlayacak, bununla birlikte ülkemize katma değer oluşturacak yeni projeleri de hayata geçirme hedef ve doğrultusunda gayrimenkul portföy büyüklüğünü sürekli genişleterek Şirket değerini maksimize edecektir.

Saygılarımla,

Alpaslan ÇAKAR
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜRÜN MESAJI

Ziraat GYO, düzenli kira getirisi ve değer artışı ile yüksek kazançlar sağlayacak ticari gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve yönetmeyi ana yatırım politikası olarak benimsemiştir.



Değerli ortağımız,

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek vizyonu ile kurulan şirketimiz 01.11.2016 tarihi itibarıyla çalışmalarına başlamıştır.

1,3 milyar TL ödenmiş sermayesi bulunan varlık yapısı içinde Ziraat Finans Grubu Kuleleri Projesi başta olmak üzere önemli gayrimenkulleri de barındıran Şirketimiz, öncelikle İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinde inşa edilecek 27.195,50 m² alanlı arsa üzerine ofis ve ticari alanlardan oluşan karma bir gayrimenkul projesi gerçekleştirmektedir.

Şirketimiz, düzenli kira getirisi ve değer artışı ile yüksek kazançlar sağlayacak ticari gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve yönetmeyi ana yatırım politikası olarak benimsemiştir. Bu amaçla özkaynak ağırlıklı finansman politikası ile istikrarlı büyüme, güçlü nakit akışı ve sürdürülebilir kârlılık hedeflemektedir.

Kuruluş hikayesini birlikte yazdığımız ana sermayedarımız Ziraat Bankası A.Ş. başta olmak üzere çalışanlarımıza ve saygıdeğer yönetim kurulu üyelerimize saygılarımı sunarım.

Saygılarımla,

Yakup DEMİRCİ

Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür

Ziraat GYO'nun stratejisi, yatırımlarında dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak, düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmaya odaklıdır.

SUNUŞ

1.1 Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.11.2016 - 31.12.2016 tarihleridir.

1.2 Şirket Profili

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO),Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne

uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Şirketin Ticaret Unvanı	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil Numarası	54300-5
Merkez Adresi	Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8-9 Kozyatağı- Kadıköy/İSTANBUL
Telefon No	216 369 77 72-73
Faks No	216 369 77 74
Şirket İnternet Sitesi	www.ziraatgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@ziraatgyo.com.tr

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

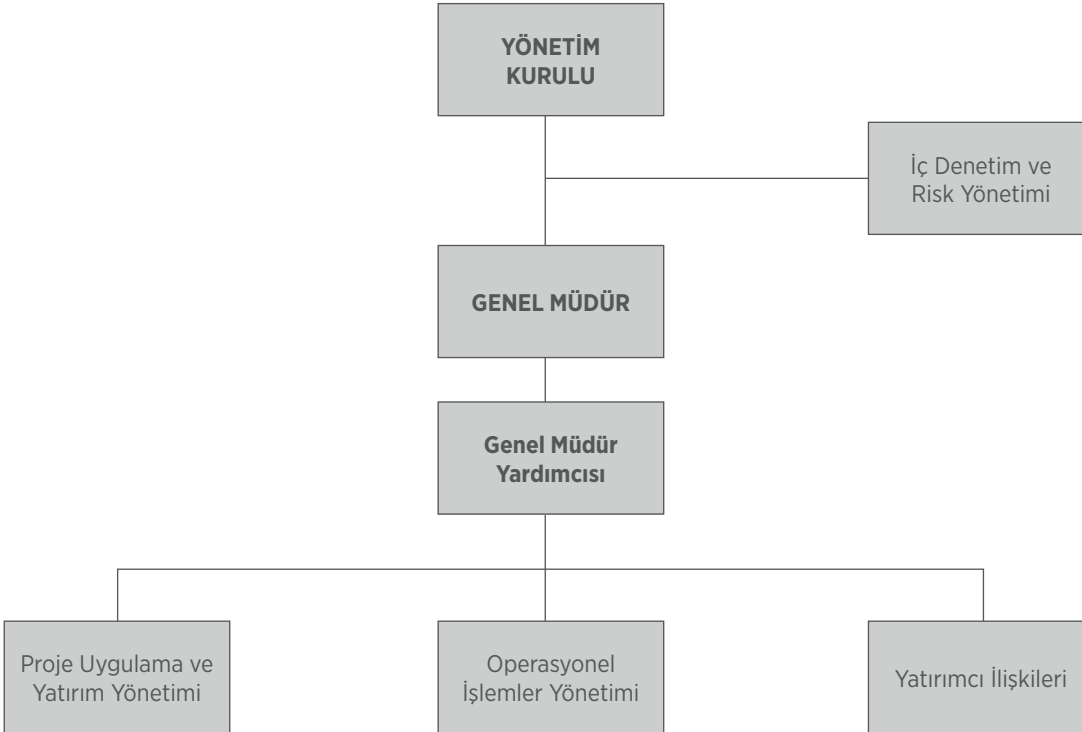
Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaşar, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Strateji

Yatırımlarında dengeli finansman modeli ile yüksek değer artış potansiyeline sahip, yüksek kira getirisi sağlayacak ticari ağırlıklı gayrimenkullere yatırım yaparak düşük risk seviyesinde yüksek getiri sunmak.

1.3 Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı



Sermaye Yapısı

Şirketin sermayesi 1.300.000.000,- Türk Lirası değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 Türk Lirası değerinde 1.300.000.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse

senetlerinin 263.758.000 adedi imtiyazlıdır. Bu sermayenin 263.758.000,00 Türk Lirası nakit, 1.036.242.000,- Türk Lirası ise, ayın olarak karşılanmıştır.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı / Ticaret Unvanı	Grubu	Sermayedeki Payı	
		Tutarı (TL)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	263.758.000,-	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	1.036.242.000,-	79,71
Toplam		1.300.000.000,-	100,00

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

1.4 Şirket Yönetim Kurulu

İlgili hesap döneminde toplam 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Yönetim Kurulu'nun oluşumu, görev, yetki, sorumluluklar ve diğer konularına ilişkin düzenlemeler Şirket Esas Sözleşmesinin 14, 15, 16, 17 ve 18. Maddelerinde yer almaktadır.

Esas sözleşmenin 15. maddesi gereği Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu 01.11.2016-31.12.2016 tarihleri arasında 4 toplantı gerçekleştirmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş Tarihleri
Alpaslan ÇAKAR	Yönetim Kurulu Başkanı	19.12.2016	19.12.2019
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19.12.2016	19.12.2019
Yakup DEMİRCİ	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	19.12.2016	19.12.2019
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Üyesi	19.12.2016	19.12.2019
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	19.12.2016	19.12.2019
Mustafa ÖZKAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26.01.2017	26.01.2020

Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir:



Alpaslan ÇAKAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılında Ziraat Bankasında Müfettiş Yardımcısı olarak işe başlayıp, Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunan Çakar, 2005 yılında Bölge Baş Müdürlüğü görevine atandı. Ağustos 2007 yılında Daire Başkanı olan Çakar, sırasıyla Bireysel Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı, Operasyonel İşlemler Genel Müdür Yardımcılığı, Bireysel Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı ve Perakende Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüttü. Ocak 2016'dan itibaren Ziraat Bankası Dağıtım Kanalları Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.



Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılında Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankasında göreve başlayıp, teftiş kadrosunun çeşitli kademelerinde çalıştıktan sonra sırasıyla Londra, Gayrettepe Şube Müdürü, İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı ve İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Özdilek, Temmuz 2015 tarihinden itibaren Ziraat Bankasında Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



Yakup DEMİRCİ
Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

1987 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. Meslek hayatına T. Halk Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Sırasıyla Müfettişlik, Kredi ve Risk İzleme Müdürlüğü Müdür Yardımcılığı, Özlük İşleri Daire Başkanlığı Bölüm Müdürlüğü, İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı, İnsan Kaynakları ve Organizasyon Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunan Demirci, 2015 Haziran-2016 Kasım ayları arasında Ziraat Bankası A.Ş.'de Grup Başkanı olarak görev yapmıştır. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluş aşamasında aktif olarak görev almış olup, 01.11.2016 tarihinden itibaren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.



Levent MARMARALI
Yönetim Kurulu Üyesi

1978 yılında Balıkesir'de doğdu. 1999 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1999 yılında proje firmalarında çalışarak başladı. 2000 yılında Ziraat Bankasında Uzman Yardımcısı olarak göreve başlayarak sırasıyla Uzman, Yönetmen ve Yönetici görevlerinde bulunan Marmaralı, Ocak 2014 tarihinden itibaren Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Mustafa Hilmi ÇELİK
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İlk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladı. Yükseköğrenimini Gaziantep Üniversitesi'nde lisans, Kırıkkale Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümleri'nde yüksek lisans yaparak tamamladı. Askerlik vazifesini Yedek Subay olarak İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda yaptı. 1998 yılı itibariyle, çeşitli projelerde Şantiye Şefliği, Proje Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Ardından; Proje Tasarımı, Yapı Denetim, Yapı Malzemeleri İmalatı ve Taahhüt alanlarında faaliyetlerde bulundu. 2012 yılından itibaren, bir hidroelektrik santralinin Proje ve İşletme Koordinatörlüğü'nü yapmaktadır.



Mustafa ÖZKAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi İktisat Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1985 Maliye Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğünde çalışarak başladı. 1992 yılında TBMM Personel ve Özlük İşleri Müdürlüğünde çalışmaya başlayan Özkan, 2011 yılından itibaren TBMM Başkan Müşavirliği görevini sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilerini haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2016 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Bağımsızlık Beyanı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri

Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve

İlgili sair mevzuat hükümleri

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim. II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan sızırı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim.

Tarih: 19.12.2016

Ad Soyad: Mustafa Hilmi Çelik

İmza



2016 yılı, ABD ve Avrupa’da yaşanan siyasi gelişmelerin belirsizlikleri artırdığı bir ortamda, gelişmiş ülke Merkez Bankalarının para politikalarının küresel piyasalara yön verdiği bir zaman dilimi olmuştur.

1.5 İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 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. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

1.6 İnsan Kaynakları

Şirket bünyesinde Aralık 2016 itibarıyla toplam 9 kişi çalışmaktadır.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN MALİ HAKLAR

2.1 Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kâr Payı gibi Mali Menfaatlerin Toplam Tutarları

01.11.2016 tarihi itibarıyla kurulan Şirketimiz Esas Sözleşmesi Geçici Madde 1 ‘de yer aldığı şekilde ilk Genel Kurul yapıncaya kadar Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri aylık net 3.500 TL olarak ödenmiş olup, 19.12.2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan karar gereğince söz konusu ücret aynı şartlarda ödenmeye devam edecektir.

1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere ve çalışanlara sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 197.381 TL’dir.

2.2 Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Aynı ve Nakdi İmkânlar, Sigortalar ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarlarına İlişkin Bilgiler

Yönetim Kurulu üyelerine Huzur Hakkı dışında; prim, ikramiye vb. ad altında mali menfaat sağlanmamıştır.

3. EKONOMİK GÖSTERGELER

3.1. Global Makro Ekonomik Gelişmeler

2016 yılı, ABD ve Avrupa’da yaşanan siyasi gelişmelerin belirsizlikleri artırdığı bir ortamda, gelişmiş ülke Merkez Bankalarının para politikalarının küresel piyasalara yön verdiği bir zaman dilimi olmuştur. ABD Başkanlık seçimleri, İngiltere’nin Avrupa Birliği’nden çıkış (Brexit) kararı gibi siyasi gelişmeler küresel ekonomiye dair belirsizliklerin artmasına neden olmuştur. Bu konjonktürde Avrupa, İngiltere ve Japonya Merkez Bankaları genişleyici politikalarını uygulamayı sürdürmüş, ABD Merkez Bankası (Fed) ise Aralık ayında küresel krizden bu yana ilk kez faiz artırdığı 2015 yılına benzer şekilde sınırlı faiz artırımına gitmiştir. Belirsizlik algısının hâkim olduğu 2016 yılında gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanma önemli boyutlara ulaşmıştır. Bununla birlikte OPEC ve OPEC üyesi olmayan petrol ihracatçısı ülkelerin petrol fiyatlarını makul seviyelerde dengede tutmak için üretim kısıntısına gitmesi petrol fiyatlarını bu dönemde önemli derecede yükseltmiştir ve petrol ihracatçısı ülkelerin pozitif ayrışmasını sağlamıştır.

ABD ekonomisi, siyasi gelişmelerin gölgesinde istihdam piyasasındaki güçlü seyrin katkısıyla, ılımlı toparlanma eğilimini sürdürerek geçtiğimiz yılı sonlandırmıştır.

Enflasyon gelişmelerinin Fed'e para politikasında manevra alanı sağlamasıyla birlikte Fed politika faizini mütevazı bir şekilde artırarak 25 baz puan yükseltmiştir. Kasım ayındaki siyasi değişim sonrası ulusal çıkarları esas alarak içe dönük ekonomi politikaları izleyeceği vaadinde bulunan ABD Başkanı Donald Trump'ın göreve gelmesiyle birlikte belirsizlik algısı daha da yükselmiştir. Korumacı dış ticaret politikaları ise uluslararası ticaret anlaşmalarının geleceği hakkında soru işaretlerinin oluşmasına neden olmaktadır. Dış ticaret üzerinde korumacılık fikirlerinin uygulamaya geçirilmesi halinde ABD değer zincirinin parçası Kuzey Amerika ve Asya kıtalarındaki ülkelerin büyüme hızları ile istihdamları üzerinde baskı oluşması beklenmektedir. Yeni yönetimin ekonomide başta vergi reformlarıyla birlikte genişlemeci maliye politikaları uygulayacağına dair belirginleşmesi Fed'in para politikasını öngörülenden hızlı sıkılaştırabileceğine işaret etmektedir. Bu durum dolar endeksinin küresel olarak güçlenmesine; risksiz faiz oranı olarak nitelendirilen ABD 10 yıllık faizlerindeki belirgin artışla küresel tahvil piyasalarında satışlara sebebiyet vermiştir. Bu gelişmeler ışığında Fed'in 2017 yılındaki politika normalizasyonunda ABD'nin genişletici maliye politikası ve dış ticaret politikalarının ekonomiye nasıl yansıtacağı belirleyici olacaktır.

2016 yılındaki siyasi risklerin başlangıcı İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden ayrılma kararı ile olurken; piyasalardaki oynaklıklar İtalya'daki referandum ile devam etmiştir. Bölgede başta İtalyan bankaları ve Deutsche Bank'a dair gelişmelerin etkisiyle bankacılık sektörüne ilişkin kaygıların arttığı bir sene geride kalmıştır. Bankacılık sektöründeki sorunların, bazı faiz oranlarının negatif olmasıyla faiz gelirlerini baskılamasından ve bankaların düşük kârlılık sorunu yaşamasından kaynaklandığı görülmektedir. Ayrıca sektörde sorunlu kredi oranının da ülkeler bazında arttığı dikkat çekmektedir. Bölgedeki bankacılık sektöründeki sorunların yanı sıra artan belirsizlikle Brexit kararı ardından gevşek bir para politikasını tercih eden İngiltere Merkez Bankası (BoE) politika faizini 2009 yılından bu yana en düşük seviyeye çekmiştir. Geride bıraktığımız dönemde küresel piyasaların Brexit kararına anlık tepkisinin kısa süreli olduğu gözükse de İngiltere ve Avrupa Birliği'nin ilişkilerinin

ticari ve finansal büyüklüğü dikkate alındığında orta vadede ülkelerin ilişkilerine dair gelişmeler piyasaların gözlemi altındadır. Nitekim gerek Brexit kararı gerekse ABD seçimleri ardından artan popülist yaklaşımların yayılma endişesi küresel ekonomi politikaların gidişatı açısından önem arz etmektedir. Nitekim ECB Aralık ayı toplantısında varlık alım programını 2017 yılı sonuna kadar uzatarak piyasaların ve iktisadi faaliyetin seçim belirsizliklerine karşı korumaya aldı.

Çin ekonomisinin yeni normali olan yatırım odaklı büyüme modelinden tüketim odaklı büyüme modeline geçiş süreci piyasalar tarafından özümsemiş olsa da ülkeden sermaye çıkışının devam etmesi; 2016 yılında gelişmekte olan ülke varlıklarında zaman zaman oynaklığın artmasına neden olmuştur. OPEC üyesi ve üye olmayan ülkelerin 2008 yılından bu yana ilk defa, petrol fiyatlarına istikrar kazandırmak için üretimin sınırlandırılması anlaşmasına varması petrol fiyatlarının geçtiğimiz sene %52 yükselmesini sağlamıştır. Yukarı yönlü ivmelenen petrol fiyatları, geliri petrole bağımlı önde gelen gelişmekte olan ülkelere olan Brezilya ve Rusya gibi ülke varlıklarının belirgin biçimde ralli yapmasını sağlamıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye girişleri Trump'ın seçilmesi ardından yerini sermaye çıkışlarına bırakmış olup; 2017 yılında Fed'in ve yeni ABD yönetiminin kararları gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında belirleyici olacaktır.

3.2 Türkiye Makro Ekonomik Gelişmeler

Türkiye ekonomisi, küresel ve yurt içi finans piyasalarındaki oynaklıklarla jeopolitik gelişmelerin gölgesinde bir yılı arkasında bırakmıştır. Kredi derecelendirme kuruluşlarının kararları piyasalardaki dalgalı seyre katkıda bulunan bir gelişme olurken; ABD seçimleri sonrasında Fed'in öngörülenden daha sıkı bir para politikası izleyeceğine dair fiyatlamalar Türk lirası dahil olmak üzere gelişmekte olan para birimlerinin ek değer kaybına uğramasına neden olmuştur. Bu süreçte TCMB uyguladığı likidite adımlarıyla risklerin dengelenmesini sağlamıştır. Mali disiplindeki güçlü duruşumuzla birlikte yetkililerin yürürlüğe koyduğu makro ihtiyati önlemler, yapısal politikalar ve teşviklerle ekonominin orta vadede ılımlı büyüme patikasına dönmesi beklenmektedir.

Türkiye genelinde 2016 yılı Ocak-Eylül döneminde 935.811 adet konut satışı gerçekleşirken, ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42.083 olmuştur.

Temel Makro Ekonomik Göstergeler						
	2014	2015	1Ç16	2Ç16	3Ç16	4Ç16
GSYİH	%5,3	%6,0	%4,5	%4,5	%-1,8	-
Cari Açık (\$ milyar)	43,6	32,3	7,8	11,3	5,7	1,7 *
Dış Ticaret Açığı (\$ milyar)	84,6	63,4	12,1	15,9	14,0	8,3 **
İşsizlik Oranı	%9,9	%10,3	%10,1	%10,2	%11,3	-
TCMB Politika Faizi	%08,25	%07,50	%07,50	%07,50	%07,50	%08,00
TCMB Fonlama Faiz Oranı	%08,50	%08,80	%08,90	%08,20	%07,80	%08,30
TÜFE	%08,20	%08,80	%07,50	%07,60	%07,30	%08,50
USD/TL	3,03	2,92	2,82	2,88	3,00	3,52
EUR/TL	3,40	3,18	3,21	3,21	3,36	3,71

Kaynak: TCMB

***Sadece Ekim ayına ait ** Ekim ve Kasım aylarına ait**

2016 yılında yaşanan yurtiçi ve küresel gelişmelerin etkisiyle ekonomi yakın geçmiş dönemlere nazaran ivme kaybetmiş ve yavaşlamıştır. Bununla birlikte 2017 yılında iktisadi faaliyetin teşvik ve tedbirlerin katkısıyla ılımlı bir büyüme eğilimi sergilemesi beklenmektedir. Tüketici kredileri ve Türk lirası cinsinden ticari kredilerdeki ivmelenmenin etkisiyle kredi büyümesindeki artışın özellikle Nisan ayındaki referandum sonrası belirsizliklerin arka planda kalmasıyla birlikte iç talebi daha da çok desteklemesi beklenmektedir. Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın sürmesi ve ihracatçılarımızın pazar çeşitlendirme konusundaki başarılarıyla birlikte net ihracatın 2017 yılında büyümeye pozitif katkı vermesi beklenmektedir. 2017 yılında emtia fiyatlarının cari denge üzerindeki olumlu etkisinin kademeli olarak azalması ve turizm sektöründeki yavaşlamanın kısmen devam etmesi riskine karşın dış ticaret hadlerinde beklenen olumlu gelişmelerin bu durumları telafi etmesi beklenmektedir.

2016 yılı sonunda tüketici enflasyonu, başta döviz kurunun birikimli etkisi ve vergi ayarlamalarıyla birlikte Merkez Bankası'nın %7,5 olan enflasyon tahmininin üzerinde %8,53

düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılında toplam talep gelişmelerinin enflasyonu düşürücü yönde etki yapacağı düşünülmektedir; döviz kuru, gıda ve emtia fiyatlarındaki gelişmeler enflasyonun Merkez Bankası'nın yıl sonu tahmini olan %8 düzeyine yaklaşıp yaklaşmayacağına belirleyici olacaktır.

Merkez Bankası 2016 yılının ilk çeyreğinde küresel oynaklıkların bir miktar gerilemesi ardından geniş faiz koridoruna ihtiyacın azalmasıyla birlikte sadeleşme adımlarına başvurmuştur. Mart ayında sadeleşme adımlarına başlayan Merkez Bankası, Mart-Eylül döneminde gerçekleştirdiği toplamda 250 baz puanlık faiz indirimiyle faiz koridorunu tarihinin en dar şekline getirmiştir. Bu görüntüye karşın yılın son çeyreğinde ABD seçimleri kaynaklı küresel belirsizliklerdeki artışın etkisiyle Merkez Bankası TL'yi desteklemek amacıyla Türk lirası ve döviz likidite yönetimi kapsamında çeşitli uygulamaların katkısıyla sıkılaştırıcı politikalara başvurmuştur. Enflasyon beklentilerinde belirgin ve istikrarlı bir düzelme olması halinde TCMB'nin ara verdiği sadeleşme adımlarına geri dönüş yaparak daha öngörülebilir bir politika çerçevesini tamamlaması beklenmektedir.

3.3 Gayrimenkul Piyasası Gelişmeleri

Türkiye genelinde 2016 yılı Ocak-Eylül döneminde 935.811 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bunların 434.750 adedi ilk satış, 501.061 adedi ise ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108.918'e ulaşmıştır.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42.083 olmuştur.

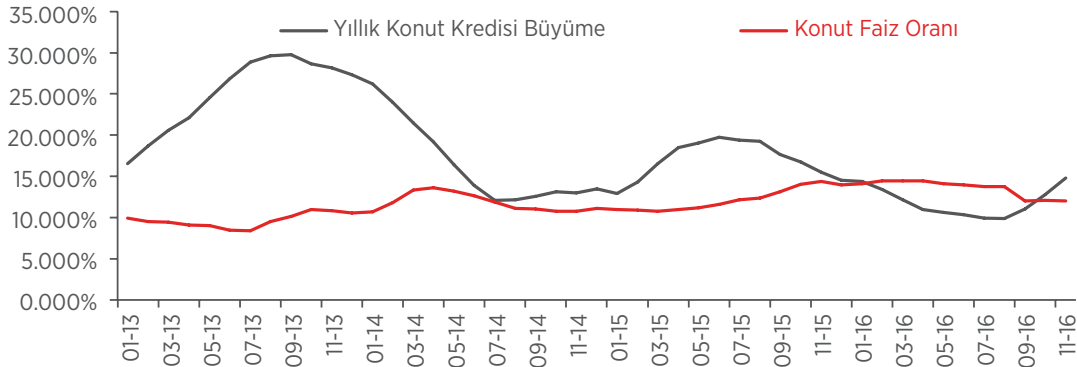
Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %53,8 ile Ardahan'dır.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 oranında artarak 66.835'e ulaşmıştır.

	İlk Satış	2. El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
1Ç15	130.120	167.098	297.218	115.445
2Ç15	152.801	185.061	337.862	126.652
3Ç15	140.174	161.361	301.535	95.459
4Ç15	175.572	177.133	352.705	96.832
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
1Ç16	139.860	163.604	303.464	95.861
2Ç16	152.305	175.030	327.335	105.223
3Ç16	142.585	162.427	305.012	102.297
4Ç16	196.936	208.706	405.642	146.127
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508

Kaynak: TÜİK

Konut Kredi Faiz Oranı - Konut Kredi Büyümesi İlişkisi:



3.4 Ofis Pazarı Görünümü | Mevcut ve Gelecek Arz / Toplam Kiralama İşlem Hacmi

2016 sonu itibarıyla mevcut A sınıfı ofis arzı yaklaşık 4,5 milyon m²'ye ulaşırken, inşaat halindeki ofis arzı ise 2,5 milyon m²'dir ve 2018 sonu itibarıyla toplam arzın 7 milyon m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

		Aktif		İnşaat Halinde		Toplam	
		Birim	TKA	Birim	TKA	Birim	TKA
İstanbul Avrupa Yakası	MİA	88	1.794.333	7	299.896	95	2.094.229
	MİA Dışı	49	1.199.710	11	693.250	60	1.892.960
İstanbul Asya Yakası		111	1.507.852	18	1.557.552	129	3.065.404
Toplam		248	4.501.895	36	2.550.668	284	7.052.563

Kaynak: JLL

Birim: Bina Sayısı

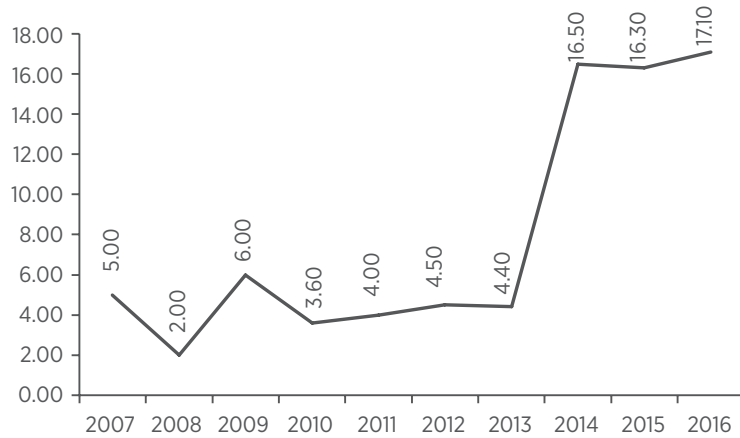
TKA: Toplam Kiralanabilir Alan

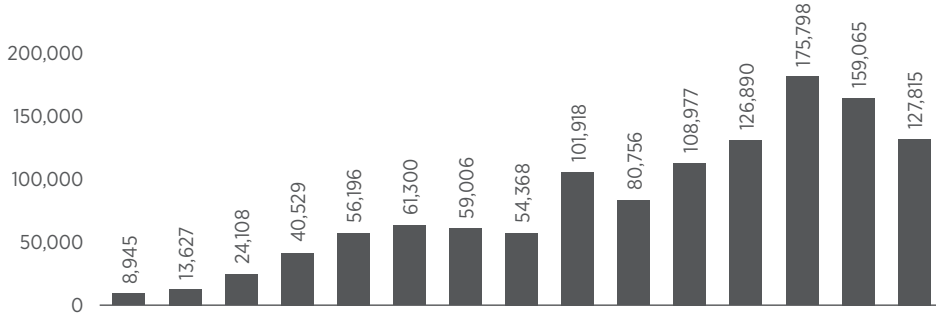
MİA: Merkezi İş Alanı

2016 yılında İstanbul'da MİA ofis boşluk oranı 17,1 seviyesine ulaşmıştır.

İstanbul Merkezi İş Alanı (MİA) Ofis Boşluk Oranları

Boşluk Oranı (%), MİA	
2007	5,00
2008	2,00
2009	6,00
2010	3,60
2011	4,00
2012	4,50
2013	4,40
2014	16,50
2015	16,30
2016	17,10



Yapı Ruhsatı (Milyon m²)

Kaynak: TÜİK

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**4.1 Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler**

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.

Binalar	Aynı sermaye olarak tahsis edilen tutar
Maslak Binası	126.300.000
Beyoğlu Binası	69.472.000
Beyazıt Binası	36.600.000
Kozyatağı Binası	30.270.000
Bahçekapı Binası	26.350.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	25.380.000
Kadıköy Binası	25.410.000
Mecidiyeköy Binası	21.610.000
Cağaloğlu Binası	17.760.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	14.090.000
Ara Toplam	393.242.000
Arsa	
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	643.000.000
Genel toplam	1.036.242.000

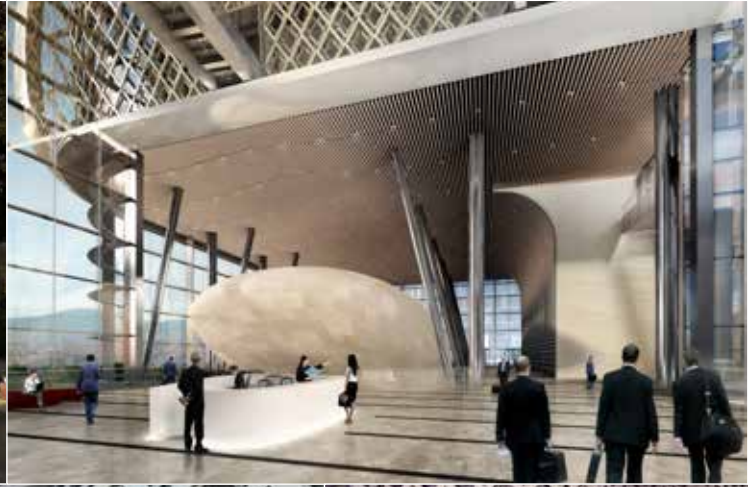
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	396.667.905
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	643.290.000
Toplam	1.039.957.905

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

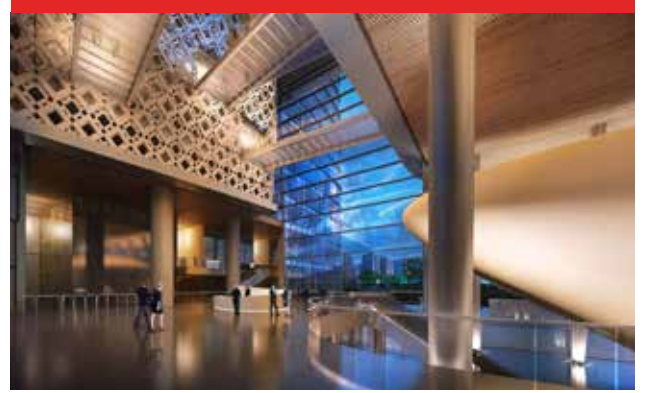
Ziraat Kuleleri mimari projesi en son teknikler kullanılarak ofis yapıları konusunda dünyaca ünlü KOHN PEDERSEN FOX ASSOCIATES PC Mimarlık tarafından yapılmıştır.











İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası

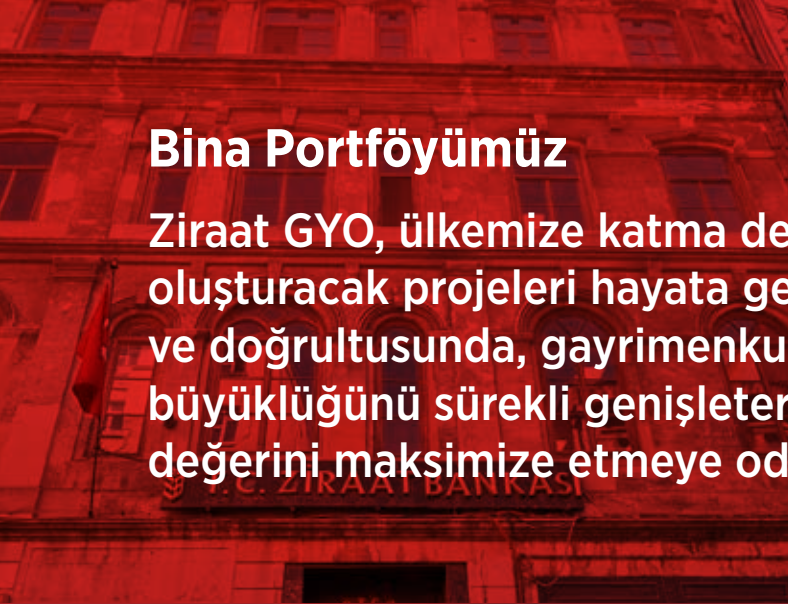
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 27.195,50 metrekare olan arsadır.

30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, maliyet yaklaşımına (projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına) göre gerçeğe uygun değeri 643.290.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamında proje geliştirilmektedir.



Bina Portföyümüz

Ziraat GYO, ülkemize katma değer oluşturacak projeleri hayata geçirme hedef ve doğrultusunda, gayrimenkul portföy büyüklüğünü sürekli genişleterek Şirket değerini maksimize etmeye odaklıdır.







Maslak Binasi

Maslak Binasi, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. 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.

30 Aralık 2016 tarihli değerleme raporuna göre Maslak Binasi Direkt Kapitalizasyon yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 127.380.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



Beyoğlu Binası

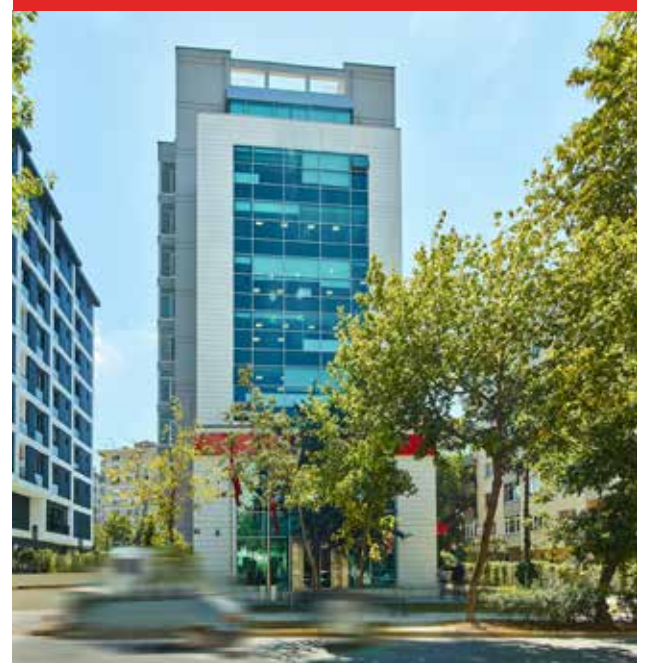
Beyoğlu Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 381 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 410 metrekare olan binadır.

30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Beyoğlu Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.510.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



Beyazıt Binası

Beyazıt Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 362,50 metrekare olan arsa ve kargir apartmandır. 30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre Beyazıt Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 37.000.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



Kozyatağı Binası

Kozyatağı Binası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayı Cedit Mahallesi, 1437 ada 110 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 1.700,21 metrekare olan 12 katlı betonarme iş yeri ve arsasıdır.

30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre Kozyatağı Binası Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 31.500.000,- TL'dir. Ancak Kozyatağı Hizmet Binasının iki katı Ziraat GYO Genel Müdürlüğü olarak kullanılmakta olup (8. ve 9. Kat) bu iki katın gerçeğe uygun değeri 3.407.095 TL'dir ve maddi duran varlık hesabında binalar olarak sınıflandırılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



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.

30 Aralık 2016 tarihli değerleme raporuna göre Bahçekapı Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 26.900.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



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.

30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 26.500.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



Kadıköy Binası

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

30 Aralık 2016 tarihli değerleme raporuna göre Kadıköy Binası Direkt Kapitalizasyon yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 25.985.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



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.

30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre Mecidiyeköy Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 22.000.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



Cağaloğlu Binası

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

30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre Cağaloğlu Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 17.800.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



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. 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 14.500.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı %38 ofis, %62 arsa şeklindedir.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Ofisler			400.075.000
Kadıköy Binası	08.11.2016	30.12.2016	25.985.000
Kozyatağı Binası	08.11.2016	30.12.2016	31.500.000
Cağaloğlu Binası	10.11.2016	30.12.2016	17.800.000
Mecidiyeköy Binası	10.11.2016	30.12.2016	22.000.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Cad.)	10.11.2016	30.12.2016	26.500.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	10.11.2016	30.12.2016	14.500.000
Beyoğlu Binası	09.11.2016	30.12.2016	70.510.000
Bahçekapı Binası	10.11.2016	30.12.2016	26.900.000
Beyazıt Binası	10.11.2016	30.12.2016	37.000.000
Maslak Binası	09.11.2016	30.12.2016	127.380.000
Arsa			643.290.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	08.11.2016	30.12.2016	643.290.000
Toplam			1.043.365.000

Kira geliri elde edilen taşınmazların tamamı ofis binalarından oluşmakta olup, kiralama süresi 5 yıldır.

Ofisler	Kiracı Unvanı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri	Kira Ekspertiz Değeri
Kadıköy Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	08.11.2016	5 yıl	129.915 TL	129.915 TL
Kozyatağı Binası ¹	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	08.11.2016	5 yıl	147.774 TL	170.285 TL
Cağaloğlu Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	108.040 TL	108.040 TL
Mecidiyeköy Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	126.014,6 TL	35.680 USD- 126.014 TL
Aksaray Binası (Turgut Özal Cad.)	Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. Ziraat Sigorta A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	173.000 TL	157.920 TL
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. Ziraat Sigorta A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	86.040 TL	86.040 TL
Beyoğlu Binası ²	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	279.888 TL	99.060 USD- 349.860 TL
Bahçekapı Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	147.240,70	41.690 USD - 147.240,70 TL
Beyazıt Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	231.144 TL	231.144 TL
Maslak Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	09.11.2016	5 yıl	743.023 TL	210.380 USD- 743.023 TL

¹ Kozyatağı Binası'nın 8. ve 9. Katında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürlüğü bulunmaktadır.

² Beyoğlu Hizmet Binası için ekspertiz kira değeri üzerinden Şirket'in 20.01.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile %20 oranında indirim yapılmıştır. Ziraat Bankası ve mevcut kiracı arasında yapılan sözleşmeden tarafların zarar görmemesi ve herhangi bir itiraza mahal vermeden kiralama ilişkisinin sürdürülebilmesini temin etmek amaçlanmıştır.

4.2. Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü,

Şirketimizin iç kontrol sistemi; Şirket varlıklarının korunmasını, faaliyetlerin etkin ve verimli bir şekilde Kanunlara ve ilgili diğer mevzuata, Şirket içi politikalar ile kurallara ve sektör teamüllerine uygun olarak yürütülmesini, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin güvenilirliğini, bütünlüğünü ve bilgilerin zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik oluşturulmuştur. Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren Finansal tabloları bağımsız denetim şirketi Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member of KPMG International Cooperative) tarafından denetlenmektedir.

4.3. Yıl İçinde Yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları

Hesap dönemi içerisinde Şirketimizde 19.12.2016 tarihinde saat 14:00'de Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8 Kozyatağı Kadıköy /İstanbul adresinde Olağanüstü Genel Kurul yapılmıştır.

Olağanüstü Genel Kurul toplantısında aşağıda yer alan konular karara bağlanmıştır:

Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi;

Yönetim Kurulu Üyeliklerine üç yıl süre ile görev yapmak üzere;

Sn. Alpaslan ÇAKAR-Üye

Sn. Peyami Ömer ÖZDİLEK-Üye

Sn. Yakup DEMİRCİ-Üye

Sn. Mustafa Hilmi ÇELİK-Bağımsız Üye

Sn. Levent MARMARALI-Üye

seçilmelerine oy birliğiyle karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi

Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 3.500 TL ücret ödenmesi Yönetim Kurulu Üyelerinin, Yönetim Kurulu toplantılarıyla ilgili ulaşım ve konaklama masraflarının şirket tarafından karşılanması, ayrıca birden fazla işverenden ücret alınması nedeniyle yıllık beyanname verilmesi halinde doğacak vergi karşılığının ödenen ücrete isabet edecek tutarının Şirket tarafından karşılanmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkındaki İç Yönergenin onaylanması

Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkındaki İç Yönergenin kabulüne oybirliğiyle karar verilmiştir.

Bağımsız Denetim Firması seçimi

Bağımsız denetim hizmetinin Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (KPMG) firmasından satın alınmasına ilişkin Yönetim Kurulunun 01.11.2016 tarih 1/7 sayılı kararı oybirliğiyle alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine Türk Ticaret Kanununun 395 ve 396'ncı maddelerinin gerektirdiği izin verilmesi

Yönetim Kurulu Üyelerine Türk Ticaret Kanununun 395 ve 396'ncı maddelerinin gerektirdiği izin verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

5. 01.11.2016-31.12.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

Bu rapor, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapordaki tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.

1. Hâkim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

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

31 Aralık 2016	
Nakit ve nakit benzerleri	
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>	
- Vadeli mevduat	266.729.046
Toplam	266.729.046
31 Aralık 2016	
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.652.218
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	209.244
Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.	184.652
Ziraat Sigorta A.Ş.	184.652
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	96.666
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	21.869
Toplam	4.349.301

İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

1 Kasım 2016 – 31 Aralık 2016			
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	Faiz Geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.095.100	4.481.874	7.576.974
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	177.325	--	177.325
Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.	156.485	--	156.485
Ziraat Sigorta A.Ş.	156.485	--	156.485
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	81.921	--	81.921
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	18.533	--	18.533
Toplam	3.685.849	4.481.874	8.167.723

1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait hasılat tutarının tamamı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

1 Kasım 2016 – 31 Aralık 2016				
İlişkili taraf	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	115.325	--	5.359	120.684
Ziraat Sigorta A.Ş.	--	82.002	--	82.002
Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	1.505	--	1.505
Toplam	115.325	83.507	5.359	204.191

1.1 Hâkim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler**1.1.1 Gelirler****a) Kira Gelirleri**

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir nitelikteki 9 adet taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, bu kiralama Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiştir. Yıl içerisindeki toplam kira geliri 3.095.100,-TL tutarındadır.

b) Faiz Gelirleri

Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerden 4.481.874,-TL vadeli mevduat faiz geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketlerine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.2 Giderler**a) Banka Ücret Yansıtma Giderleri**

Şirketimizin kuruluşu aşamasında Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. tarafından görevlendirilen personele ilişkin ücret toplamı 115.325,- TL tutarındadır.

b) Banka İşletme Giderleri

Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün bulunduğu binanın genel temizlik ve bakım giderleri için 5.359,-TL Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ye ödenmiştir.

1.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler**1.2.1 Gelirler**

Kira Gelirleri

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Mimar Hayrettin Mahallesi, Ordu Caddesi, No: 55 Beyazıt- Fatih / İstanbul, Alemdar Mahallesi, Bab-ı Ali Caddesi, No: 4 Cağaloğlu- Fatih/ İstanbul, Osmanağa Mahallesi, Rihtım Cad. No: 4 Kadıköy / İstanbul adreslerinde bulunan taşınmazlarımız, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2016 yılında 177.325.-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketlerine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Aksaray Mah. Turgut Özal Millet Cad No: 7 Fatih/İstanbul ve yine Aksaray Mahallesi Cerrahpaşa Cad. No:1 Fatih/İstanbul adresindeki taşınmazlarımız Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2016 yılında 156.485,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketlerine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Sigorta A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Aksaray Mah. Turgut Özal Millet Cad No: 7 Fatih /İstanbul ve yine Aksaray Mahallesi Cerrahpaşa Cad. No:1 Fatih/İstanbul adresindeki taşınmazlarımız Ziraat Sigorta A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2016 yılında 156.485,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketlerine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:83 Şişli/İstanbul adresindeki taşınmaz, Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2016 yılında 81.921,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketlerine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Hobyar Mahallesi, Yeni Postane Cad. No: 33 Eminönü-Fatih/İstanbul adresindeki taşınmaz Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ye kiraya verilmiş olup, 2016 yılında 18.533,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketlerine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2.2 Giderler

a) Sigorta Giderleri

Ziraat Sigorta A.Ş.

Ziraat Sigorta A.Ş.'ye yaptırılan bina yangın ve personele sağlanan yan haklar kapsamında sağlık sigortaları poliçeleri için 82.002.-TL sigorta gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketlerine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Şirketimiz personeline sağlanan yan haklar kapsamında Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye yaptırılan bireysel emeklilik sözleşmeleri ve standart grup hayat sigortası poliçeleri için 1.505.-TL gider oluşmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketlerine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

2. Hâkim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Bulunmamaktadır.

3. Hâkim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan İşlemler

Bulunmamaktadır.

Alınan Önlemler

Şirketimizin, ana ortağımız T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2016 yılı içerisinde yapılan tüm işlemleri olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Kiralama işlemleri gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılan değerlendirme raporları doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tebliğ ve esaslarına göre hareket etmektedir.

Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

6. FİNANSAL DURUM

31.12.2016 itibariyle finansal durum tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2016
VARLIKLAR	
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	266.729.046
Ticari alacaklar	4.349.301
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4.349.301
Peşin ödenmiş giderler	4.133
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	3.144
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	989
Diğer dönen varlıklar	358.877
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	358.877
Toplam dönen varlıklar	271.441.357
Duran varlıklar	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.039.957.905
Maddi duran varlıklar	3.407.095
Maddi olmayan duran varlıklar	67.407
Toplam duran varlıklar	1.043.432.407
TOPLAM VARLIKLAR	1.314.873.764
	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2016
KAYNAKLAR	
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	517.684
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	517.684
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	627.315
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	627.315
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	1.144.999
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	--
Toplam yükümlülükler	1.144.999
Özkaynaklar	
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	143.953
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	143.953
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	143.953
Dönem net kârı	13.584.812
Toplam özkaynaklar	1.313.728.765
TOPLAM KAYNAKLAR	1.314.873.764

31.12.2016 itibariyle kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

Bağımsız Denetimden Geçmiş	
1 Kasım -31 Aralık 2016	
Kâr veya zarar kısmı	
Hasılat	8.167.723
Satışların maliyeti	(1.039)
Brüt kar	8.166.684
Genel yönetim giderleri	(1.145.773)
Pazarlama giderleri	(276.700)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.840.601
Esas faaliyet karı	13.584.812
Finansman geliri/(gideri)	--
Vergi gideri	--
Vergi gideri	--
Dönem karı	13.584.812
Pay başına kazanç	0,0104
Diğer kapsamlı gelir kısmı	
Diğer kapsamlı gelir kısmı	
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	143.953
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	143.953
Diğer kapsamlı gelir	143.953
Toplam kapsamlı gelir	13.728.765

Karın Dağıtımı

Şirketimizin ilgili hesap döneminde elde ettiği karın, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesinin finansman ihtiyacı nedeniyle Yönetim Kurulunun 28.02.2017 tarihli 7/8 sayılı kararı ile ortaklara dağıtılmamasına ilişkin öneri Genel Kurul onayına sunulacaktır.

7. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Şirketin gelecekteki nakit akımlarının ihtiva ettiği risk ve getiri yapısını, buna bağlı olarak faaliyetlerin niteliğini ve düzeyini izlemeye, kontrol altında tutmaya ve gerektiğinde değiştirmeye yönelik olarak belirlenen politikalar, uygulama usulleri ve limitler vasıtasıyla, maruz kalınan risklerin tanımlanmasını, ölçülmesini, izlenmesini ve kontrol edilmesini sağlayarak risklerin minimize edilmesi amaçlanmaktadır.

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ		
Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31.12.16
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	266.729.046
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.039.957.905
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--
Diğer varlıklar		8.186.813
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.314.873.764
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)	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.313.728.765
Diğer kaynaklar		1.144.999
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.314.873.764
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31.12.16
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	239.105.046
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	266.729.046
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	--

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.12.2016	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	%97	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%38	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	%0	Azami %10	L/D

8. DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

Vergi Danışmanı

Yetkin Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (KPMG International üyesi)

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirketimiz, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemelerine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok.
No: 29 Beykoz 34805 İstanbul
Tel +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
www.kpmg.com.tr

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Kasım 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok.
No: 29 Beykoz 34805 İstanbul
Tel +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
www.kpmg.com.tr

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 1 Kasım 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Dikkat çekilen husus

3 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, hasılat tutarının tamamını ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Kasım - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2017
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	50
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	52
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	53
NAKİT AKIŞ TABLOSU	54
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	55
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	55
Not 3 İlişkili Taraf Açıklamaları	67
Not 4 Nakit ve Nakit Benzerleri	68
Not 5 Ticari Alacaklar ve Borçlar	69
Not 6 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	70
Not 7 Maddi Duran Varlıklar	75
Not 8 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	75
Not 9 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	76
Not 10 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	76
Not 11 Peşin Ödenmiş Gideler, Diğer Varlıklar ve Diğer Yükümlülükler	77
Not 12 Özkaynaklar	77
Not 13 Hasılat ve Satışların Maliyeti	78
Not 14 Faaliyet Giderleri	79
Not 15 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	79
Not 16 Finansman Gelirleri ve Giderleri	79
Not 17 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	79
Not 18 Pay Başına Kazanç	80
Not 19 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	80
Not 20 Finansal Araçlar	83
Not 21 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar	83
Ek I Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	84

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2016
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	4	266.729.046
Ticari alacaklar	5	4.349.301
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	4.349.301
Peşin ödenmiş giderler	11	4.133
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	3	3.144
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	11	989
Diğer dönen varlıklar	11	358.877
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	11	358.877
Toplam dönen varlıklar		271.441.357
Duran varlıklar		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.039.957.905
Maddi duran varlıklar	7	3.407.095
Maddi olmayan duran varlıklar	8	67.407
Toplam duran varlıklar		1.043.432.407
TOPLAM VARLIKLAR		1.314.873.764

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2016
Kısa vadeli yükümlülükler		
Ticari borçlar	5	517.684
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	517.684
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	627.315
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	627.315
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.144.999
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		--
Toplam yükümlülükler		1.144.999
Özkaynaklar		
Ödenmiş sermaye	12	1.300.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		143.953
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)		143.953
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	7	143.953
Dönem net kârı		13.584.812
Toplam özkaynaklar		1.313.728.765
TOPLAM KAYNAKLAR		1.314.873.764

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	1 Kasım- 31 Aralık 2016
Kâr veya zarar kısmı		
Hasılat	13	8.167.723
Satışların maliyeti	13	(1.039)
Brüt kâr		8.166.684
Genel yönetim giderleri	14	(1.145.773)
Pazarlama giderleri	14	(276.700)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	6.840.601
Esas faaliyet kârı		13.584.812
Finansman geliri/(gideri)		--
Vergi gideri		--
Dönem kârı		13.584.812
Pay başına kazanç	18	0,0104
Diğer kapsamlı gelir kısmı		
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		143.953
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	7	143.953
Diğer kapsamlı gelir		143.953
Toplam kapsamlı gelir		13.728.765

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

			Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş kârlar	
	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar
Kuruluş sermayesi:					
Ayni sermaye	12	1.036.242.000	--	--	1.036.242.000
Nakdi sermaye	12	263.758.000	--	--	263.758.000
Toplam kuruluş sermayesi		1.300.000.000	--	--	1.300.000.000
Toplam kapsamlı gelir (gider)		--	143.953	13.584.812	13.728.765
Dönem kârı (zararı)		--	--	13.584.812	13.584.812
Diğer kapsamlı gelir (gider)	12	--	143.953	--	143.953
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiyeler		1.300.000.000	143.953	13.584.812	1.313.728.765

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	1 Kasım- 31 Aralık 2016
A- İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.100.726
Dönem Kârı		13.584.812
Dönem Net Kârı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(11.308.368)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7, 8	14.107
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(4.481.874)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	13	(4.481.874)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(6.840.601)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	15	(6.840.601)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(3.567.312)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(4.349.301)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(4.349.301)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(4.133)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		517.684
- İlişkili Olmayan Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		517.684
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		268.438
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(358.877)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		627.315
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.290.868)
Alınan Faiz		2.391.594
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(219.960)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(70.600)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(70.600)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(149.360)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		263.758.000
Nakit Olarak Konulan Kuruluş Sermayesi		263.758.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		264.638.766
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		264.638.766
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		--
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	264.638.766

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 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 iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket 1 Kasım 2016 tarihinde 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. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 9 kişidir.

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

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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, 31 Ocak 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişkideki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Şirket 1 Kasım 2016 tarihi itibarıyla kurulduğu için karşılaştırma dönemi bulunmamaktadır.

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme 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, güncellenmenin 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 değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 7 - Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış 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 9 Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Ölçümleme

Aralık 2012'de yayınlanan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Eylül 2016'da yayımlanan yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler UMSK tarafından yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır 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.

UFRS 9 Finansal Araçlar - Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki Değişiklikler - UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart UFRS 9'un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. UFRS 9 (2013)'den sonra yayımlanan UFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

Temmuz 2014'de yayımlanan UFRS 9 Standardı UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. UFRS 9 aynı zamanda UMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

Yeni UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde UMSK tarafından yayınlanmıştır. Bu standart kiralama işlemlerini yöneten mevcut UMS 17 Kiralama İşlemleri, UFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi ve UMS Yorum 15 Faaliyet Kiralamaları - Teşvikler standartlarının ve yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında da değişikliklere sebep olmaktadır. UFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve operasyonel kiralama işlemlerinin bilanço dışında gösterilmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiralayanlar için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları

UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağına belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler - Açıklama İnisyatifi

UMSK'nın geniş kapsamlı açıklama inisiyatifinin bir parçası olarak finansal tablolardaki gösterim ve açıklamaları iyileştirmek amacıyla UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle, finansman aktiviteleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlanmış olacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişiklikler - Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması

Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığına, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şeklinden etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler - Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle; ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar verilme suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkul grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle, yönetimin varlığın kullanımına ilişkin değişiklik niyetinin tek başına varlığın kullanım amacının değiştiğine kanıt oluşturmadığına açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü geliştirilmeden elden çıkarılmasına karar verdiğinde, gayrimenkul finansal tablo dışı bırakılıncaya (finansal tablodan çıkarılıncaya) kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeye devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletme mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulünü gelecekte aynı şekilde kullanımına devam etmek üzere yeniden yapılandırmaya başladığında, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve yeniden yapılandırma süresince sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS'deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2014-2016 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yıllık iyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi

UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması"

UFRS'leri ilk kez uygulayacak olanlar için finansal araçlara ilişkin açıklamalar, çalışanlara sağlanan faydalar ve yatırım işletmelerinin konsolidasyonuna ilişkin olarak 2012-2014 dönemi yıllık iyileştirmeleri kapsamında sağlanan kısa vadeli muafiyetlerin kaldırılması.

UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar"

UFRS 12'nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığını eklenmesi.

UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"

İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişimi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların için UFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamalarına imkan tanınması.

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 kâr 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 kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 kâr 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 kiralayan 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 kâr 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.

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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Amortisman

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

Binalar 50 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda kâr veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kâr 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.

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, kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.5.6. Finansal araçlar

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir:

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kâr veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.7. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.5.8. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, 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 bağılı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 18).

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

2.5.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.10. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.11. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

2.5.12. İlişkili taraflar

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

2.5.13. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5.14. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.5.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, 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 sınıra 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 tanıyan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ertelemiş vergiler

Ertelemiş 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 kârı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.5.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. Cari dönemde, Şirket çalışanlarının bir yıllık yasal sürelerini doldurmaması nedeniyle kıdem tazminat karşılığı oluşmamaktadır.

2.5.17. Nakit akış tablosu

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

2.5.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 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

	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	
<i>T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>	
- Vadeli mevduat	266.729.046
Toplam	266.729.046

	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.652.218
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	209.244
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	184.652
Ziraat Sigorta A.Ş.	184.652
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	96.666
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	21.869
Toplam	4.349.301

	31 Aralık 2016
İlişkili taraflar peşin ödenmiş giderler	
Ziraat Sigorta A.Ş.	2.633
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	511
Toplam	3.144

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

	1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016		
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	Faiz Geliri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.095.100	4.481.874	7.576.974
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	177.325	--	177.325
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	156.485	--	156.485
Ziraat Sigorta A.Ş.	156.485	--	156.485
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	81.921	--	81.921
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	18.533	--	18.533
Toplam	3.685.849	4.481.874	8.167.723

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait hasılat tutarının tamamı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

İlişkili taraf	1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016			Toplam
	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	115.325	--	5.359	120.684
Ziraat Sigorta A.Ş.	--	82.002	--	82.002
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	--	1.505	--	1.505
Toplam	115.325	83.507	5.359	204.191

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 97.995 TL'dir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016
Bankalar	266.729.046
- Vadeli mevduatlar	266.729.046
Nakit ve nakit benzerleri	266.729.046
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(2.090.280)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	264.638.766

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016
TL	6 Ocak 2017	10,75	265.589.642
TL	2 Ocak 2017	10,25	1.139.404
Toplam			266.729.046

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	4.349.301
Toplam	4.349.301

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2016
Satıcılar	517.684
Toplam	517.684

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	396.667.905
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	643.290.000
Toplam	1.039.957.905

1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Aynı sermaye olarak konulan tutar (*)	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 15)	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	126.300.000	--	1.080.000	127.380.000
Beyoğlu Binası	69.472.000	--	1.038.000	70.510.000
Beyazıt Binası	36.600.000	--	400.000	37.000.000
Kozyatağı Binası	26.995.944	--	1.096.961	28.092.905
Bahçekapı Binası	26.350.000	--	550.000	26.900.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	25.380.000	--	1.120.000	26.500.000
Kadıköy Binası	25.410.000	--	575.000	25.985.000
Mecidiyeköy Binası	21.610.000	--	390.000	22.000.000
Cağaloğlu Binası	17.760.000	--	40.000	17.800.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	14.090.000	--	410.000	14.500.000
Ara toplam	389.967.944	--	6.699.961	396.667.905
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	643.000.000	149.360	140.640	643.290.000
Ara toplam	643.000.000	149.360	140.640	643.290.000
Genel toplam	1.032.967.944	149.360	6.840.601	1.039.957.905

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.039.957.905	--	1.039.957.905	--

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 33.768.131 TL'dir.

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 aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, maliyet yaklaşımına (projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına) göre gerçeğe uygun değeri 643.290.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamında proje geliştirilmektedir.

Maslak Binası

Maslak Binası, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. 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 hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 126.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Maslak Binası Direkt Kapitalizasyon yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 127.380.000 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 1.287.906 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, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Beyoğlu Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.510.000 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 475.810 TL kira geliri elde etmiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 değerlendirilmek 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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Beyazıt Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 37.000.000 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 392.945 TL kira geliri elde etmiştir.

Kozyatağı Binası

Kozyatağı Binası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraçedit 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 değerlendirilmek 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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Kozyatağı Binası Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 28.092.905 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 261.067 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 değerlendirilmek 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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Bahçekapı Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 26.900.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Yatırım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 250.309 TL kira geliri elde etmiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 değerlendirilmek 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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 26.500.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Emeklilik ve Ziraat Sigorta'ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 294.100 TL kira geliri elde etmiştir.

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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 25.410.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Kadıköy Binası Direkt Kapitalizasyon yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 25.985.000 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 229.518 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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 21.610.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Mecidiyeköy Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 22.000.000 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 163.102 TL kira geliri elde etmiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 17.760.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Cağaloğlu Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 17.800.000 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 183.668 TL kira geliri elde etmiştir.

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, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 14.500.000 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 147.424 TL kira geliri elde etmiştir.

Faaliyet kiralamaları

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. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	26.073.120
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	100.806.780
Toplam	126.879.900

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Aynı sermaye olarak konulan tutar (*)	Yeniden Değerleme Artışı (Dipnot 12)	31 Aralık 2016
Maliyet			
Binalar	3.274.056	143.953	3.418.009
	3.274.056	143.953	3.418.009
Birikmiş Amortisman (-)			
Binalar	(10.914)	--	(10.914)
	(10.914)	--	(10.914)
Net Defter Değeri	3.263.142		3.407.095

(*) Dipnot 6'da detaylı olarak açıklandığı üzere Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak konulmuştur.

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.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen binaların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.407.095	--	3.407.095	--

Binaların değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 3.274.056 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Kozyatağı Hizmet Binası (8. ve 9. Kat) Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 3.407.095 TL'dir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla binalar üzerindeki sigorta teminat tutarı 533.055 TL'dir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Kasım 2016	İlaveler	31 Aralık 2016
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	70.600	70.600
	--	70.600	70.600
İtfa Payı (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	(3.193)	(3.193)
	--	(3.193)	(3.193)
Net Defter Değeri	--		67.407

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in karşılığı bulunmamaktadır.

Davalar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in taraf olduğu dava bulunmamaktadır.

Alınan teminatlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar	1.423.164
Toplam	1.423.164

Teminat mektubu Ümraniye Finans Merkezi binaları proje yöneticiliği hizmeti kapsamında alınan banka teminat mektubundan oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu TRİ bulunmamaktadır.

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla TMS 19 kapsamında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları bulunmamaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDELER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler (Dipnot 3)	3.144
Verilen avanslar	955
İş avansları	34
Toplam	4.133

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergi ve fonlar	358.739
Verilen depozito ve teminatlar	138
Toplam	358.877

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	627.315
Toplam	627.315

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1 Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2016	Grubu
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	20,29	263.758.000	A
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	79,71	1.036.242.000	B
Toplam		1.300.000.000	

Şirket 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. 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 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12.2 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler maddi duran varlık değerlendirme artışlarından oluşmaktadır.

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı

1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2016
Açılış bakiyesi	--
Dönem içi değişim	143.953
Kapanış bakiyesi	143.953

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 "Kâr 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.

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Kasım- 31 Aralık 2016
Kira gelirleri	3.685.849
Toplam gayrimenkul gelirleri	3.685.849
Mevduat faiz gelirleri	4.481.874
Toplam borçlanma araçları gelirleri	4.481.874
Toplam hasılat	8.167.723

Hasılat tutarının tamamı ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket'in 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Kasım- 31 Aralık 2016
Sigorta giderleri	1.039
Toplam satışların maliyeti	1.039

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Kasım- 31 Aralık 2016
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	880.978
Personel ücret ve giderleri	197.381
Amortisman ve itfa payı giderleri	14.107
Diğer giderler	53.307
Toplam	1.145.773

Şirket'in 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Kasım- 31 Aralık 2016
Reklam giderleri	276.700
Toplam	276.700

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Kasım- 31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı	6.840.601
Toplam	6.840.601

Şirket'in 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri bulunmamaktadır.

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait finansman gelirleri ve giderleri bulunmamaktadır.

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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 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 kârının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2016
Net dönem kârı/(zararı) (TL)	13.584.812
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	1.300.000.000
Pay başına kâr/(zarar) (TL)	0,0104

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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi 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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2016	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)	4.349.301	--	--	--	266.729.046	--
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	4.349.301	--	--	--	266.729.046	--
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	--	--	--	--	--	--

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2016	Beklenen nakit					
	Defter Değeri	çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	517.684	517.684	517.684	--	--	--
Ticari borçlar	517.684	517.684	517.684	--	--	--

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

19.3. Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

Şirket'in, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu		31 Aralık 2016
Finansal varlıklar		266.729.046
- Bankalar mevduatı		266.729.046

Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kâr 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.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

21. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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	31 Aralık 2016
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	266.729.046
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.039.957.905
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--
	Diğer varlıklar		8.186.813
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.314.873.764
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)	--
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.313.728.765
	Diğer kaynaklar		1.144.999
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.314.873.764
Diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2016
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	239.105.046
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	266.729.046
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1. Md. 22/(I)	--

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 KASIM 2016 - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	Azami %10	K/D
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	%97	Asgari %51	(B+A1)/D
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%38	Azami %49	(A+C-A1)/D
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	Azami %20	B2/D
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	Azami %10	C2/D
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	Azami %10	(A2-A1)/D
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	%0	Azami %10	L/D

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO)

Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 48, Kat: 8-9, Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul

Telefon: 0216 369 77 72-73

Faks : 0216 369 77 74

www.ziraatgyo.com.tr

