

2019 FAALİYET RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

İÇİNDEKİLER

1	YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
4	BAŞKANIN MESAJI
5	GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI
8	SUNUŞ
14	BAĞIMSIZLIK BEYANI
18	KOMİTELER
19	YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN MALİ HAKLAR
19	EKONOMİK GÖSTERGELER VE PİYASA GELİŞMESİ
27	ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER
28	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ
36	İSTANBUL ALIŞVERİŞ MERKEZİ PROJESİ
38	ROTAMAVİ KARTAL PROJESİ
39	HERDEM SİLİVRİ-İSTANBUL YAŞAM KÖYÜ PROJESİ
40	ALSANCAK-İZMİR İŞYERİ VE KONAKLAMA PROJESİ
42	KAHRAMANMARAŞ OFİS VE İŞYERİ PROJESİ
44	ERENKÖY-İSTANBUL DÜKKAN VE KONUT PROJESİ
45	EFES-İZMİR İŞYERİ VE KONAKLAMA PROJESİ
46	KARABAĞLAR-İZMİR OFİS VE İŞYERİ PROJESİ
47	YENİMAHALLE-ANKARA KONUT PROJESİ
48	BİNA PORTFÖYÜMÜZ
68	01.01.2019 – 31.12.2019 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU
72	FİNANSAL DURUM
75	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ
76	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU
79	DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR
80	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU
93	BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 (212) 316 60 00
Fax +90 (212) 316 60 60
www.kpmg.com.tr

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1/1/2019-31/12/2019 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolara ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 20 Mart 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 (212) 316 60 00
Fax +90 (212) 316 60 60
www.kpmg.com.tr

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of KPMG International Cooperative


Erdal Tıkınç, SMMM
Sorumlu Denetçi
20 Mart 2020
İstanbul, Türkiye

ACI KAYBIMIZ



Ziraat GYO Genel Müdürü

Sayın Yakup DEMİRCİ'nin aramızdan ani ayrılışının
tarifsiz üzüntüsünü yaşıyoruz.

O'nu her zaman sevgi, saygı ve şükranla hatırlayacağız.

BAŞKANIN MESAJI

Türkiye ekonomisinin %0,9 büyüdüğü, inşaat sektörünün %18,6 daraldığı 2019 yılında Şirketimiz artan yatırım temposu ile %36 oranında büyüyerek 2,613 milyon TL varlık büyüklüğüne ulaşmış, yatırımları ile portföyünü çeşitlendirirken %7 öz sermaye kârlılığı üretmiştir.



Değerli ortağımız ve çalışanlarımız;

Gayrimenkul sektörü için oldukça zorlu geçen 2019 yılını koyduğumuz hedeflere doğru emin adımlarla ilerleyerek tamamladık. Şirketimiz; Ziraat Finans Grubu'na yakışır, yüksek standarttaki gayrimenkul yatırımları ile sektöre öncü olmaya devam etmektedir.

Türkiye ekonomisinin %0,9 büyüdüğü, inşaat sektörünün %18,6 daraldığı 2019 yılında Şirketimiz artan yatırım temposu ile %36 oranında büyüyerek 2,613 milyon TL varlık büyüklüğüne ulaşmış, yatırımları ile portföyünü çeşitlendirirken %7 öz sermaye kârlılığı üretmiştir.

2020 yılına, son çeyrekte yakalanan momentum ile umutlu başlayan sektör, Corona virüsünün sebep olduğu pandemi nedeniyle ülkemiz ve dünya için ekonomik büyüme tahminlerinde aşağı yönlü büyük revizyonlar yapmak zorunda kalmıştır.

Şirketimiz devam eden yatırımlarımızda öngörülere uygun ilerlemeler kaydetmek, satış ve kiralama ile gelir sürekliliğini ve kârlılığını gözetmek suretiyle paydaşlarına azami değeri üretmek amacı ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu çerçevede önümüzdeki dönemde de; düzenli gelir oluşturan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengeyi kurmak suretiyle gayrimenkul portföyümüzü dinamik bir yaklaşım ile yönetmeye devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Ali KIRBAŞ

Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Şirketimizin en öncelikli projesi olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri hızla yükselmektedir.



Değerli ortağımız ve çalışma arkadaşlarım,

2019 yılını bölgemizdeki yoğun jeopolitik gelişmeler ve küresel piyasalardaki dalgalanmaların gölgesinde geride bıraktık. Gerek ülke ekonomimiz ve gerekse yaklaşık 250 alt sektörle bağı bulunan gayrimenkul sektörü açısından, üçüncü çeyrek tüketici eğilimlerinin ivme kazandığı bir dönem oldu.

Yılın ilk yarısında gerileyen konut satışları, yılın üçüncü çeyreğini kamu bankalarının öncülüğünde hızla düşen konut kredi faizleri ve artan ipotek kredilerinin desteği ile artışla tamamladı. Yılın ilk yarısında, toplam konut satışları içerisinde %16'ya kadar gerileyen ipotekli satışların payı, yılın son çeyreğinde %30 düzeyine kadar çıkmıştır. Yılın son çeyreğinde yakalanan bu ivmenin 2020 yılında da devam edeceğini düşünüyoruz.

2019 yılında Ziraat Finans Grubu inşaat ve konut sektörünün en büyük destekçisi olmuştur. Ziraat Finans Grubu'nun bir üyesi olarak Şirketimiz de gayrimenkul yatırımlarında temposunu yıl boyunca artırarak devam ettirmiştir.

Şirketimiz, İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesini planlanan takvime uygun olarak gerçekleştirmektedir. Ziraat Kuleleri başta olmak üzere devam eden diğer projelerimiz ile yoğun bir yatırım döneminden geçen Şirketimiz, 2019 yılında bilançosunu %36 oranında büyütmüş ve yılı 127 milyon TL kâr ile tamamlamıştır.

Başta ortağımız Ziraat Bankası olmak üzere, yönetim kurulu üyelerimiz ve Şirket çalışanlarımıza saygılarımı ve teşekkürlerimi sunarım.

Peyami Ömer ÖZDİLEK

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür



İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi, geleneksel değerlerimizi geleceğe taşıyacak ve her bakıldığında dünyanın ilk finans merkezine hayat veren bir ulus olduğumuzu hatırlatacaktır.

Finans Merkezinde yer alan Ziraat Kuleleri Projesi ile Ziraat Bankası'nın tarihi ve köklü mirasının yer aldığı güçlü bir kent simgesi hedeflenmiştir.



Kuleler ve podyumun tasarımında, Türk ulusunun, önceki dönemlerinde gelişen muhteşem mimarisinin, köklü geleneğine saygı anlayışı ile çağdaş, ilerlemeci bir şekilde yansıtılması amaçlanmıştır.

Konsept olarak; kuleler ile dikey ve güçlü vurgu oluşturulmuş, podyumun akışkan çizgilere göre şekillenmesi ile de Osmanlı sultanlarının mührü olan “Tuğra”dan esinlenilmiştir.

Podyumu oluşturan sütun ve kemerlerde ise Selçuklu döneminde önemli binaları süsleyen desenlerden örnek alınmıştır.

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 sunmak temelinde yapılandırılmıştır.

SUNUŞ

1.1 Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2019-31.12.2019 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 kurulmuş olup, 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 oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektörde örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

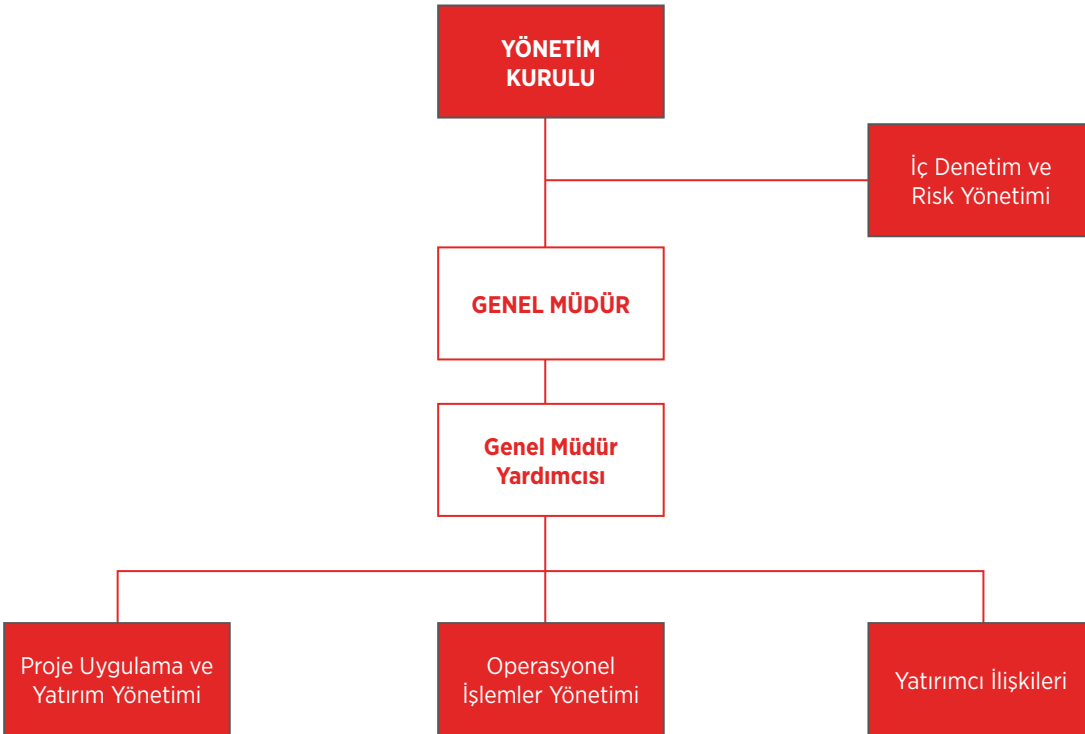
Misyon

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

Strateji

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

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 adet paya ayrılmıştır.

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

Ortaklık Yapısı

Sermayedeki Payı			
Ortağın Adı / Ticaret Unvanı	Grubu	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 Kurulu 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.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihleri	
Ali KIRBAŞ	Yönetim Kurulu Başkanı	17.04.2018	17.04.2021
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	17.04.2018	17.04.2021
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	04.12.2019	17.04.2021
Yunus SÖNMEZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.04.2018	17.04.2021
Batuhan MUMCU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.04.2018	17.04.2021

Yönetim Kurulu'nun oluşumu, görev, yetki ve sorumlulukları ile diğer konulara ilişkin düzenlemeler, Şirket Esas Sözleşmesinin 14. - 18. Maddelerinde yer almaktadır.

Esas sözleşmenin 15. maddesi gereği, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu 01.01.2019-31.12.2019 tarihleri arasında 19 toplantı gerçekleştirmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir:



Ali KIRBAŞ
Yönetim Kurulu Başkanı

Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun oldu. 1997-1999 yılları arasında Merkez Bankası İdare Merkezi'nde memur olarak görev yaptı. 1999'da Ziraat Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayan Kırbaş, daha sonra Müfettiş ve Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı olarak çalıştı. Eylül 2008 - Mayıs 2012 döneminde Tanıtım ve İletişim Hizmetleri Daire Başkanı, Mayıs 2012-Temmuz 2017 döneminde Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı olarak görev yaptı. 2017 yılı Ağustos ayından itibaren Ziraat Bankası Bankacılık Operasyonları ve İletişim Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam eden Kırbaş, Nisan 2018'den itibaren Ziraat GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini de sürdürmektedir.



Levent MARMARALI
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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, 2014 yılı Ocak ayından itibaren Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Peyami Ömer ÖZDİLEK
Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür

1972 yılında İstanbul'da doğdu. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılı Ocak ayında Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankası'nda göreve başlayıp, teftiş kadrosunun çeşitli kademelerinde çalıştıktan sonra sırasıyla Londra Şubesi Bölüm Müdürü, Londra Şubesi Müdürü, Gayrettepe Şubesi Müdürü, İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı, İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı ve Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2018 yılı Ekim ayından itibaren Ziraat Bankası İç Operasyonlar Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan Özdilek, 04.12.2019 tarihinden bu yana Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak çalışmaktadır.



Yunus SÖNMEZ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yunus Sönmez 1979 yılında İstanbul'da doğmuştur. İlköğrenimini Bursa'da, orta ve lise öğrenimini İstanbul'da tamamlamıştır. 2001 yılında Sakarya Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun olmuştur. 2005 yılında Marmara Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler bölümünden yüksek lisans derecesini almıştır. Marmara ve Boğazları Belediyeler Birliği'nde uluslararası ilişkiler koordinatörü ve yurtdışı müteahhitlik hizmetleri veren bir özel sektör kuruluşunda finans koordinatörü olarak çalışmıştır.

2012 yılında Johns Hopkins Üniversitesi'nden ikinci yüksek lisans derecesini almıştır. Yurtdışında bulunduğu sürede Dünya Bankası'nda kısa süreli danışmanlık da yapan Sönmez, 2013 yılında Türkiye'ye dönerek bir sivil toplum kuruluşunun Ankara temsilciliğini üstlenmiştir. Daha önce Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. ve Ziraat Sigorta A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. İ.İ.T. Gençlik Formu'nda Genel Direktör olarak görev yapan Yunus Sönmez evli ve iki çocuk babasıdır.



Batuhan MUMCU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında Erzincan'da doğdu. İlk, Orta ve Lise eğitimini Erzincan'da tamamladı. 2008 yılında Yakın Doğu Üniversitesi Halkla İlişkiler ve Tanıtım bölümünden mezun oldu. 2012 yılında Atılım Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümünde yeni anayasa üzerine tez çalışmalarında bulundu ve Yüksek Lisans eğitimini tamamladı. 2013 yılında MBA (İşletme) alanında Yüksek Lisans yaptı. 2015-2016 yıllarında T.C. Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığında Danışman olarak görev yaptı. 2016-2018 yıllarında T.C. Başbakanlık (Başbakan Yardımcılığı) Özel Kalem Müdürlüğü görevini yürüttü ve Basın Yayın ve Enformasyon Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. Halen Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi Kültür ve Turizm Bakanlığında Özel Kalem Müdürlüğü görevini yürütmektedir. Ayrıca Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümünde Doktora eğitimine devam etmektedir. Galatasaray Spor Kulübü Kongre Üyesi olan Batuhan MUMCU, evli ve iki çocuk babasıdır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilerine haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2019 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyelerinin 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 dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve ilgili 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 sıhri 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: 25.05.2018

Ad Soyad: Yunus SÖNMEZ

İmza



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 dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve ilgili 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 sıhri 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: 18.04.2018

Ad Soyad: Batuhan MUMCU

İmza



KOMİTELER

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirket'in pay sahipleriyle olan ilişkileri ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komite yıl içerisinde 1 defa toplanmış olup, bu kapsamda Yönetim Kuruluna 1 defa bilgilendirmede bulunmuştur.

1. Batuhan MUMCU Komite Başkanı (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)
2. Levent MARMARALI Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)
3. Bülent YENİGÜN Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.

Komite yıl içerisinde 4 defa toplanmış olup, bu kapsamda Yönetim Kuruluna 4 defa bilgilendirmede bulunmuştur.

1. Yunus SÖNMEZ Komite Başkanı (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)
2. Batuhan MUMCU Denetim Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmıştır.

1. Yunus SÖNMEZ Komite Başkanı (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)
2. Levent MARMARALI Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

Küresel büyümede süregelen yavaşlama, 2019 yılı son çeyreğinde, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde eşanlı olarak devam ederken, küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizlikler son dönemde bir miktar azalmakla birlikte önemini korumuştur.

1.5 İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

1.6 İnsan Kaynakları

Şirket bünyesinde 2019 yılsonu itibari ile toplam 18 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

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.300.849,- 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.

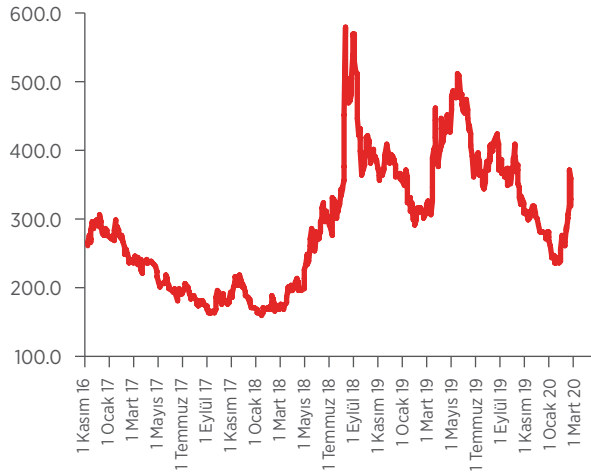
3. EKONOMİK GÖSTERGELER ve PİYASA GELİŞMESİ

3.1. Global Makro Ekonomik Gelişmeler

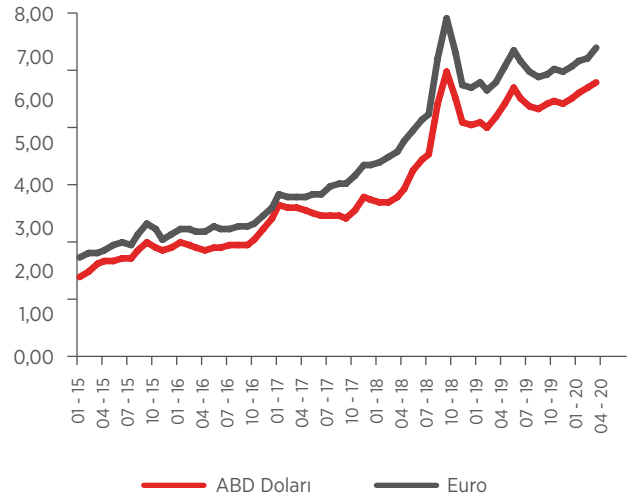
Küresel büyümede süregelen yavaşlama, 2019 yılı son çeyreğinde, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde eşanlı olarak devam ederken, küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizlikler son dönemde bir miktar azalmakla birlikte önemini korumuştur. ABD-Çin arasındaki ticaret anlaşmazlıklarının giderilmesine yönelik olumlu gelişmeler; Brexit sürecine ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel para politikalarının büyümeyi destekleyici yönde olması küresel iktisadi faaliyete ilişkin beklentileri olumlu yönde etkilemiştir. Ancak, Çin'de başlayan Coronavirus salgınına ilişkin gelişmeler küresel ekonomik aktivite üzerindeki aşağı yönlü riskler olarak öne çıkmıştır. Bu doğrultuda, gelişmiş ülkelerde büyüme görünümünün önümüzdeki dönemde bir miktar olumluya dönmesi beklenmekle birlikte, ülkelere özgü kırılmalıklar, gelişmekte olan ülkelerde büyüme görünümü üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir.

2019 yılı üçüncü çeyreğinde finansal koşullardaki iyileşmenin de desteğiyle büyümenin temel sürükleyicisi yurt içi talep olmuştur.

Türkiye 5 yıl vadeli Kredi Riski (CDS) Gelişimi



Döviz Kurları Gelişimi



Küresel ekonomiye ilişkin belirsizliklerin azalmasının emtia fiyatları kanalıyla küresel manşet enflasyonu, büyüme kanalıyla ise çekirdek enflasyonu artırma olasılığı bulunmaktadır. ABD ve Euro Bölgesi işgücü piyasalarındaki sıkışma da çekirdek enflasyon üzerinde yukarı yönlü risk olarak öne çıkmaktadır. Bununla birlikte, küresel belirsizliklerin halen yüksek seviyelerini koruyor olması ve jeopolitik gerilimlerin yeniden şiddetlenmesi küresel ekonomik aktivite üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Yüksek global likidite ve çok düşük faiz oranları global borç oranlarını daha önce görülmemiş seviyelere çıkarmıştır. Global borcun GSYİH'ye oranı ilk defa %322 düzeyine ulaşmıştır. Yüksek borçluluk oranları ekonomilerde kırılğanlıkları artırmaktadır.

Türkiye ülke risk primi gerilemeye devam ederken, kredi kanalının büyümeye desteği belirginleşmiştir. Enflasyon görünümündeki iyileşme ve politika faizindeki indirimler

sonucu yurt içi fonlama koşullarının gevşemesi ticari ve tüketici kredi faizlerine belirgin düşüş olarak yansımıştır. Kredi faizlerindeki gerileme ve iç talepteki toparlanmaya bağlı olarak kredi büyümesinde yılın üçüncü çeyreğinde başlayan canlanma devam etmiştir.

Eylül ve Ekim aylarında tek haneye gerileyen tüketici enflasyonu, yılın son iki ayında bir önceki yılın aynı dönemindeki düşük bazın da etkisiyle artmıştır. Böylece, tüketici enflasyonu son çeyrekte bir önceki çeyrek sonuna kıyasla 2,58 puan yükselerek 2019 yılını %11,84 ile tamamlamıştır. İktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi devam etmektedir. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde finansal koşullardaki iyileşmenin de desteğiyle büyümenin temel sürükleyicisi yurt içi talep olmuştur. Son çeyreğe ilişkin veriler, iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak güç kazandığına işaret etmektedir.

Temel Ekonomik Büyüklükler

	2016	2017	2018	2019	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	3,2	7,5	2,8	0,9	5,0	5,0	5,0
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyar TL)	2.609	3.111	3.724	4.280	4.872	5.484	6.070
GSYH (Milyar \$)	863	853	789	754	812	856	900
Ortalama Dolar Kuru (TL)	3,02	3,65	4,72	5,68	6,00	6,41	6,74
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	8,53	11,92	20,30	11,84	8,50	6,00	4,90

(p) Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan Yeni Ekonomik Program hedefleri

2019 yılında Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) %0,9 büyümüştür. Yıl genelinde inşaat sektöründe daralma devam etmiş ve toplam yıllık %18,6 küçülme yaşanmıştır. İç talepte son çeyrekte canlanma görülse de yıllık daralma %2,6 seviyesindedir. İhracattaki artışın devamına rağmen son çeyrekte yurt içi talepteki toparlanmaya ithalatın da eşlik etmesiyle net ihracat uzun bir aradan sonra yıllık ve dönemlik büyümeye negatif katkı vermiştir.

GSYİH

	4.Ç	3.Ç	2.Ç	1.Ç	2019	2018
İç Talep	4,0	-1,8	-74,0	-5,9	-2,6	0,8
Özel Nihai Tüketim	6,8	1,9	-1,0	-5,1	0,8	0,0
Kamu Tüketimi	2,7	5,7	3,4	6,6	4,4	6,6
Gayri Safi Sabit Sermaye Oluşumu	-0,6	-12,8	-22,9	-12,5	-12,4	-0,6
İnşaat	-8,9	-18,1	-29,4	-15,9	-18,6	2,4
Makine ve teçhizat	11,7	-7,5	-16,9	-8,7	-5,6	-6,8
Diğer aktifler	3,4	1,4	6,9	-2,4	2,4	5,5
Stok Değişimleri	8,4	2,6	-1,7	-8,5	0,5	-2,2
Dış Talep	-6,5	0,2	7,5	12,1	3,0	4,2
Mal ve Hizmet ihracatı	4,4	5,1	8,3	8,7	6,5	7,8
Mal ve Hizmet ithalatı	29,3	7,9	-17,0	-29,3	-3,6	-7,8
Gayri Safi Yurtiçi Hasıla	6,0	1,0	-1,6	-2,3	0,9	2,8

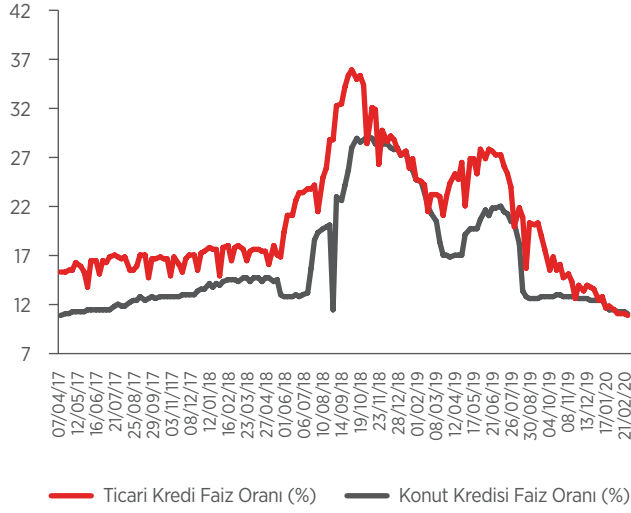
Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Piyasası Gelişmeleri

Yılın ilk yarısında artan maliyetler ve düşük talep nedeniyle zayıf geçen gayrimenkul piyasası, yılın 2. yarısında konut ve ticari kredi faizlerinin etkisi ile canlanmıştır. Toplam konut satışları 1.348.729 adet ile 2018 yılının %2 altında kalmasına rağmen canlılık 2020 ilk çeyreğinde devam etmektedir.

Bu genel zayıflık GYO performanslarına da yansımıştır. Borsada işlem gören 33 adet GYO'nun 2019 sonu piyasa değeri 27,8 milyar TL olmuştur. Borsa İstanbul GYO endeksi (XGMYO) 2019 yılında %44 artış gösterse de yılsonunda 2018 yılı başındaki seviyenin %9 altında bulunmaktadır.

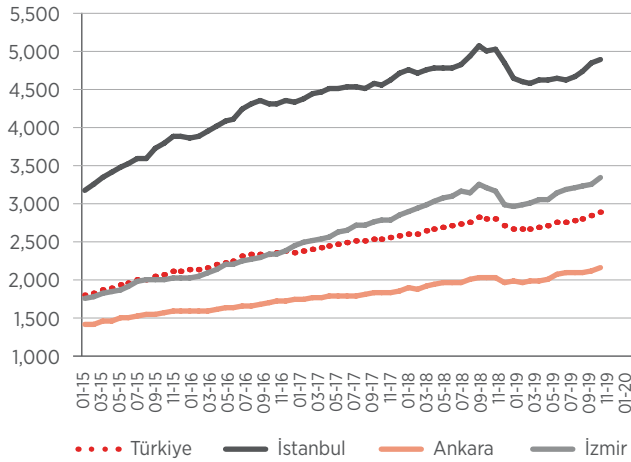
Kredi Faiz Oranları Gelişimi



GYO Sektörü Borsa Performansı



Konut Birim Fiyatları (TL/m²)

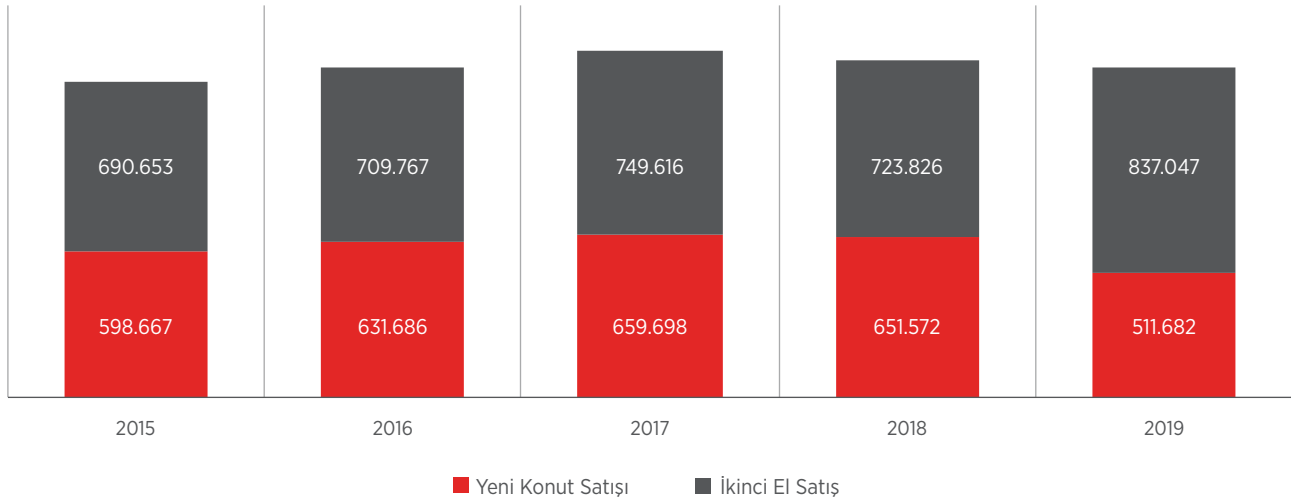


2019 yılı son çeyreği, toplam 483.256 adet konut satışı ile verilerin yayınlandığı 2013 yılından beri en yüksek çeyreklik satışın olduğu dönem olmuştur. Özellikle Aralık ayı konut satış adedi 202.074 olarak gerçekleşmiş ve tüm beklentilerin üzerine çıkmıştır. Bu rakamın ortaya çıkmasında KDV ve tapu alım satım harçlarındaki indirimin yılsonunda bitmesinin çok önemli bir etken olduğu düşünülmektedir. Yıl geneli olarak baktığımızda, 2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2'lik bir daralma ile kapatmıştır.

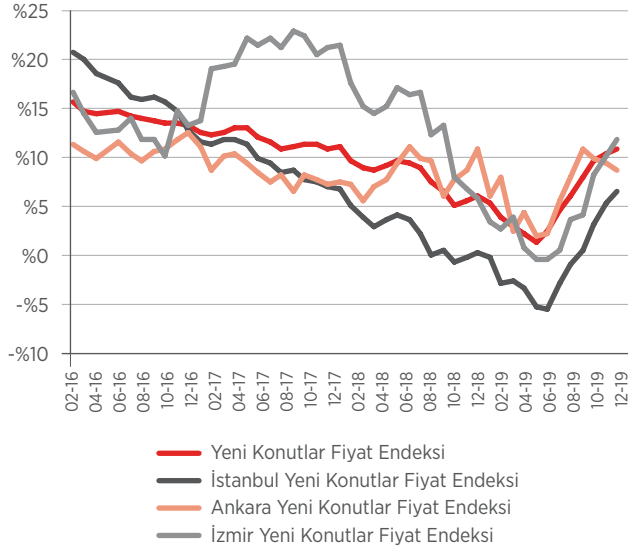
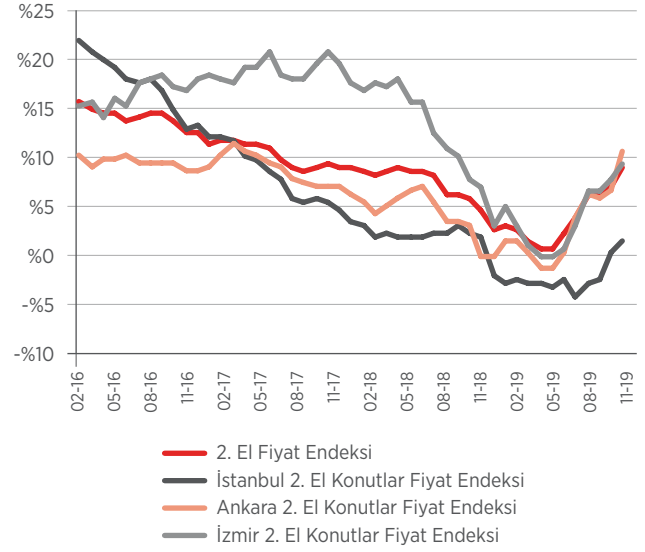
Konut Satışları

Yıl	Toplam Satış	Yeni Konut Satışı	İkinci El Satış	İpotekli Satışlar	İpotekli Satışlar Oranı (%)
-----	--------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------------------

Konut Satış Verisi



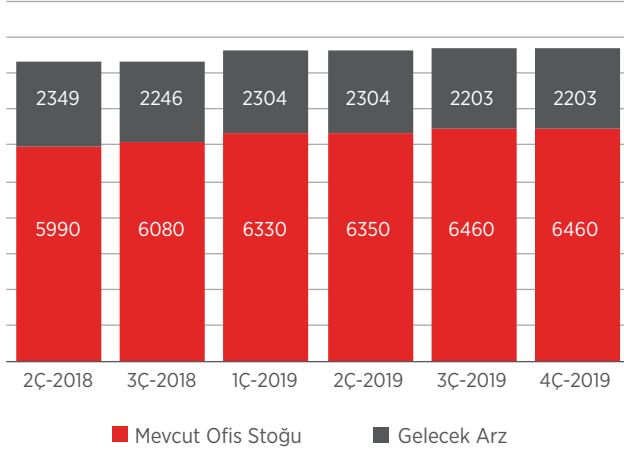
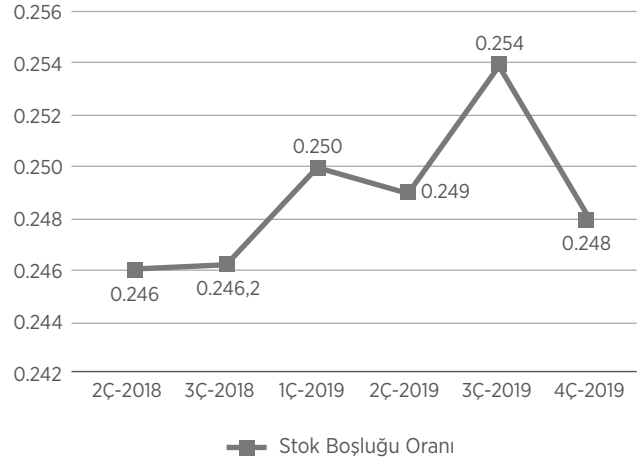
2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. Çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. Yabancıya yapılan satışlar yılı yaklaşık 45.000 adet seviyelerinde, beklenenden bir miktar daha düşük şekilde kapatmıştır. Geçtiğimiz yıl bazı aylarda 5.000-6.000 adetlik satışlara ulaşılmış iken, bu yıl sadece Aralık ayında 5.298 adetlik konut satışının yabancılar tarafından yapıldığı görülmektedir. Satış yapılan illere bakıldığında İstanbul'un %46'lık pay ile konut adetlerinde en fazla payı aldığı, ikinci sırada ise %20'lik oran ile Antalya'nın olduğu görülmektedir. Uyruklarına göre bakıldığında ise ilk sırada %17'lik pay ile Irak, ikinci sırada ise %12'lik pay ile İran vatandaşlarının ülkemizi tercih ettiği görülürken üçüncü sırada Rus vatandaşları yer almaktadır.

TCMB Yeni Konut Fiyat Endeksi**TCMB 2. El Konut Fiyat Endeksi**

2015	1.289.320	598.667	690.653	434.388	%34
2016	1.341.453	631.686	709.767	449.508	%34
2017	1.409.314	659.698	749.616	473.099	%34
2018	1.375.398	651.572	723.826	276.820	%20
2019	1.348.729	511.682	837.047	332.508	%25

Ofis Pazarı Gelişmeleri

2019 yılında İstanbul ofis pazarında toplam A sınıfı ofis stoğu 6,46 milyon m² olmuştur. Yıl içine ofis arzı toplamda 280.000 m² artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36 azalma kaydedilmiştir. Dördüncü çeyrek sonunda boşluk oranı genel

Ofis Stoğu (bin m²)**Ofis Boşluk Oranı (%)**

Kaynak: GYODER

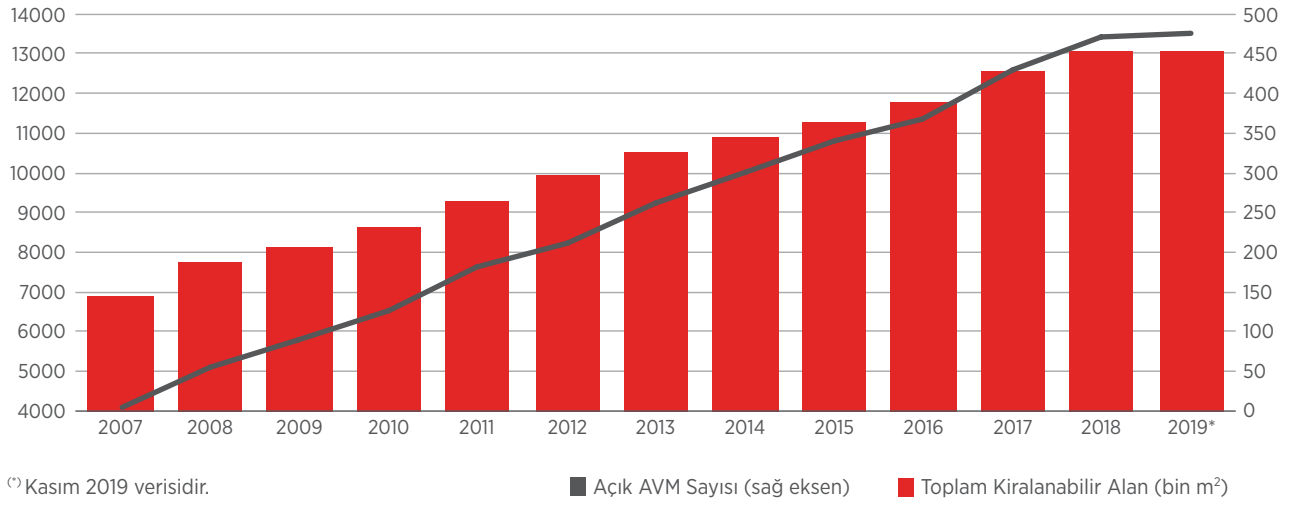
olarak az bir düşüşle %24,8 oranında gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisinde son dönemde kaydedilen toparlanma sinyalleri ile döviz kurunda devam eden hareketliliğe ve jeopolitik gerginliğe rağmen, artan acil satılık gayrimenkuller ile ofis yatırımlarına olan talebin giderek artacağı öngörülmektedir. Bunun yanı sıra kiralama faaliyetleri geçen yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede olup, genel olarak tamamlanacak anlaşmalar doğrultusunda, önümüzdeki dönemde daha da artacaktır; bununla birlikte, kiralama işlemlerine Türk Lirası'na dönüşümün oluşturduğu etkinin enflasyona oranla daha az olduğu görülürken, kiracı lehine ortamın ise orta vadede devam etmesi beklenmektedir.

Alış Veriş Merkezi (AVM) Piyasası Gelişmeleri

Yıl ortasında artan volatilite ve TL'nin değer kaybı ardından yapılan düzenleme (32 sayılı tebliğ) ile kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının gelir-gider dengesinde bozulmalar meydana gelmiştir. 2019 yılında AVM ciro endeksi %17,2 artarken, ziyaretçi sayısı %3,8'lik azalış göstermiştir.

Bazı perakendeciler; ciro-kira hedefleri doğrultusunda verimsiz mağazaları kapatma kararını agresif bir şekilde uygulamaktadır. ciro öngörülleri gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı için büyük önem taşımaktadır. Bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılmasına imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisini belirlemek için son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabete dikkate alınmalıdır.

AVM Sayısı ve Kiralanabilir Alan (m²)

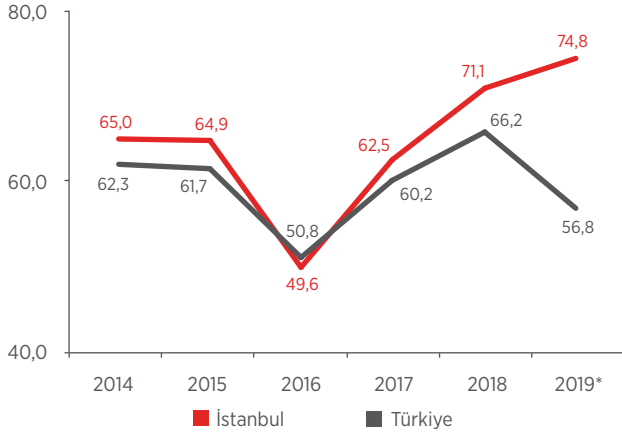
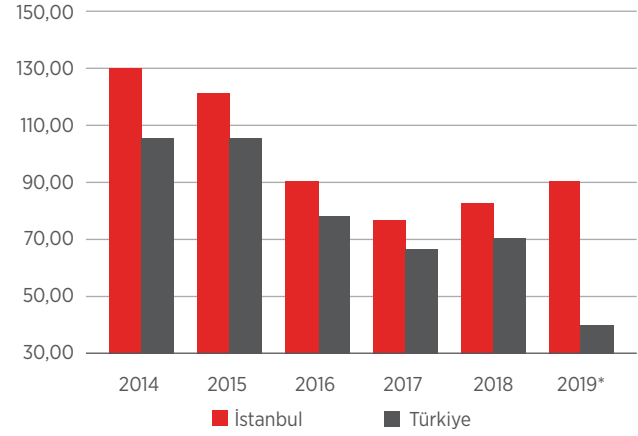
Kaynak: GYODER

Otel ve Konaklama Pazarı Gelişmeleri

2019 yılında turist sayısı %13,7 artarak toplam 51,8 milyona ulaşmıştır. Bunların %86,2'sini (44,7 milyon) yabancılar, %13,8'ini ise (7,1 milyon) yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmuştur. Kişi başı ortalama harcama yıllık %3 artarak 666 USD olmuştur.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2018 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 37,5 milyon olurken, 2019 yılının dördüncü çeyreği için bu rakamın 42,9 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2019 yılının dördüncü çeyreğinin sonunda Türkiye'ye gelen yaklaşık 43 milyon yabancı turistten %33,6'sı Antalya'ya, %32,2'si İstanbul'a, %7,5'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili, %2,6 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında %14,4'lük bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Bu, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün 2017 yılında başladığı toparlanma ivmesine hız kesmeden devam ettiği şeklinde yorumlanabilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 473 bin oda kapasitesi ile 4.038 işletme belgeli, 84 bin oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 800 tesis ve 213 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 604 tesis ve 61 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 404 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı yaklaşık 51 bin'dir.

Otel Doluluk Oranı (%)**Gecelik Oda Fiyatları (Euro)**

* Kasım 2019 verisidir.

Kaynak: STR Global

Türkiye genelinde 2019 yılı Kasım ayı sonu itibarıyla toplam 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dâhil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 108 tesis ve 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 83 tesis ve 20 bin oda kapasitesi ile Antalya, 83 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %57,9 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %67,27 ile Antalya, onu takiben %57,26 ve %56,20 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50,29 ve %41,24 olmuştur.

2018 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %66'yı geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettiren; İstanbul için doluluk oranı %71,1 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70,44 Euro iken İstanbul'da 82,73 Euro olmuştur. 2019 yılının dördüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %56,8 olan doluluk oranı, İstanbul için %74,8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 39,77 Euro, İstanbul'da ise 90,20 Euro'dur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Projelere İlişkin Finansman Kaynakları

Şirketimiz, projelerin finansmanı amacıyla Ziraat Bankası A.Ş.'den kısa vadeli toplam 548 milyon TL kredi kullanmıştır.

4.2 Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler

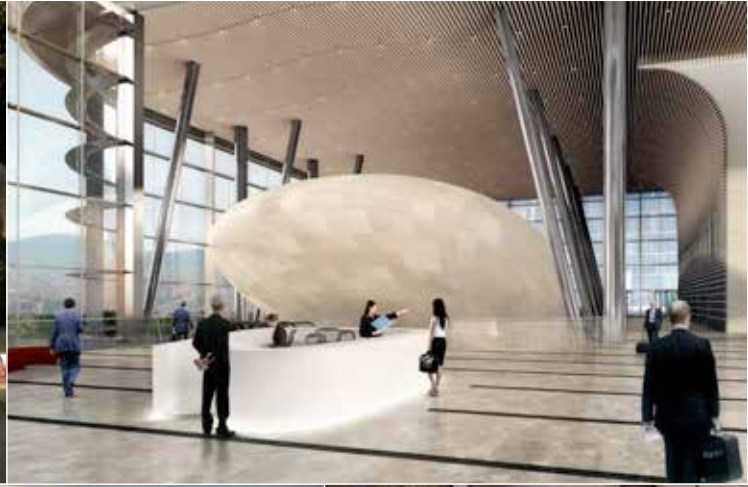


Ziraat Kuleleri mimari projesi en son teknikler kullanılarak ofis yapıları konusunda dünyaca ünlü **KOHN PEDERSEN FOX ASSOCIATES PC** Mimarlık tarafından yapılmıştır.



İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 27.195,50 m² olan arsa, 08.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Arsa üzerinde KPF Turkey Tasarım ve Danışmanlık Şirketi (Kohn Pedersen Fox Associates) tarafından Ziraat Bankası A.Ş. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Genel Müdürlük Binaları projesi geliştirilmiştir. İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 40 ve 46 katlı iki ofis kulesi ve ticari alanlardan oluşan Ziraat Kuleleri Projesi 431.041 m² inşaat alanına sahiptir. 11.05.2018 tarihinde, Kalyon İnşaat San. ve Tic. A.Ş. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri İnşaat Yapım İşi yüklenicisi olarak belirlenmiştir. Projenin inşaatı devam etmekte olup, Ziraat Bankası ile Kiralama İyi Niyet Protokolü imzalanmıştır. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18.11.2019 tarihli raporuna göre, taşınmazın mevcut durumda gerçeğe uygun değeri 1.211.000.000,- TL'dir.





İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri















İstanbul Alışveriş Merkezi Projesi

İstanbul Alışveriş Merkezi projesi; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, 458 ada 24 parselde kayıtlı yüzölçümü 12.027,72 m² olan arsa üzerinde ofis ve alışveriş merkezinden oluşan Emlak Konut GYO A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) tarafından geliştirilen karma bir projedir. Proje, 6 Bodrum kat + AVM (Zemin + iki kat) + Ofis Kule (24 kat) katlarından oluşmaktadır. 79.154,51 m² inşaat alanına sahip olan projenin, 19.110,99 m² inşaat alanlı 76 adet bağımsız bölümden oluşan AVM kısmı için Şirketimiz ve Emlak Konut GYO A.Ş. (Arsa Sahibi) ile Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi (Yüklenici) arasında 02.10.2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.



Rotamavi Kartal Projesi

Rota Mavi Kartal projesi; İstanbul İli, Kartal İlçesi, 2710 ada, 399 parselde kayıtlı, yüzölçümü 5.801,42 m² olan arsa üzerinde dükkan ve konutlardan oluşan, yüklenici APG İnşaat Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilen bir projedir. Proje, 4 bodrum kat + zemin kat + 21 normal kattan oluşmaktadır. 20.640 m² inşaat alanına sahip olan projede 16.318,37 m² inşaat alanlı 140 adet bağımsız bölüm 17.08.2017 tarihinde Ziraat Katılım Bankası garantörlüğünde Şirketimiz ve APG İnşaat Yatırım A.Ş. (Yüklenici) arasında satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaatı tamamlanmak üzere olup, iskan alınma aşamasındadır.



Herdem Silivri-İstanbul Yaşam Köyü Projesi

Herdem Silivri-İstanbul Yaşam Köyü Projesi; İstanbul İli, Silivri İlçesi, 676 ada, 3 parselde kayıtlı, yüzölçümü 98.146,45 m² olan arsa üzerinde sağlıklı yaşam köyü projesi yüklenici Makro İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilmiştir. Proje; zemin kat ve bir normal katlı binalardan oluşmaktadır. Toplam 43.252 m² inşaat alanına sahiptir. Projede, 22.200,55 m² inşaat alanına sahip 304 adet bağımsız bölümün, 22.05.2019 tarihinde Şirketimiz tarafından Makro İnşaat Ticaret A.Ş.'den satın alınmasına ilişkin taraflar (Yüklenici) arasında satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaatı devam etmektedir.





Alsancak-İzmir İşyeri ve Konaklama Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 395 m² olan arsanın 248/300 hissesi 13.12.2017 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Arsanın 52/300 hissesi Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir. Hissedar ile Şirketimiz arasında yapılan sözleşme üzerine projelendirme ve inşaat yapım işinin Şirketimizce yaptırılması konusunda anlaşma sağlanmıştır. Arsa üzerinde A Tasarım Mimarlık Uyg. Dan. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından Alsancak-İzmir İşyeri ve Konaklama Projesi geliştirilmiştir. Alsancak-İzmir İşyeri ve Konaklama projesi; 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olarak planlanmış olup, toplam 3.014 m² inşaat alanına sahiptir. Diğer hissedara ait alan dükkan, kalan alan ise Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı ve Konaklama olarak tasarlanmıştır. 26.12.2018 tarihinde, Metay İnşaat Turizm Petrol San. ve Tic. Ltd. Şti. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre Alsancak-İzmir Ticaret ve Otel Binası Zemin Güçlendirme ve Kaba İnşaat Yapım İş'i yüklenicisi olarak belirlenmiştir. Projenin inşaatı devam etmektedir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 09.12.2019 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 21.260.000,- TL'dir.





Kahramanmaraş Ofis ve İşyeri Projesi

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 4 ada, 1 parselde kayıtlı, yüzölçümü 699,67 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 10.04.2018 tarihinde proje geliştirilmek üzere portföye dâhil edilmiştir. Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina yıktırılmış ve arsa üzerine Çatki Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic. Ltd. Şti. tarafından Kahramanmaraş Ofis ve İşyeri projesi geliştirilmiştir. Proje; 2 Bodrum, zemin, asma ve 4 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 3.075 m² inşaat alanına sahiptir. Bodrum katlar kullanıcı ortak hacimleri, zemin, asma ve birinci katlar Ziraat Finans Grubu alanları, diğer katlar ise ofislerden oluşan bağımsız bölümler olarak projelendirilmiştir. 12.11.2019 tarihinde, Mülazımoğlu İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre Kahramanmaraş Ofis ve İşyeri İnşaatı Yapım İşi yüklenicisi olarak belirlenmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 04.11.2019 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 4.758.000,- TL'dir.



Erenköy-İstanbul Dükkan ve Konut Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, yüzölçümü 2.186,98 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 26.04.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve arsa üzerine Sigma Mühendislik Hizmetleri Dek. İnş. Ltd. Şti tarafından Erenköy-İstanbul Dükkan ve Konut projesi geliştirilmiştir. Proje; 3 bodrum, zemin ve 14 normal kat olarak planlanmış olup, toplam 9.961 m² inşaat alanına sahiptir. Projede zemin kat dükkan, üst katlar konut olarak tasarlanmıştır. Proje yapı ruhsatı alma aşamasındadır. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 22.11.2019 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 34.285.000,- TL'dir.



Efes-İzmir İşyeri ve Konaklama Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde kayıtlı, yüzölçümü 624 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 28.03.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Gayrimenkul 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Satın alındığında boşaltılmış durumda olan taşınmaz, birinci kattan itibaren iki blok halinde yükselmekte olup, Bulvar Cepheli kısım, 1 bodrum kat, zemin kat, batar kat ve 7 normal kat; sokak cepheli kısım, 1 bodrum kat, zemin kat, batar kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır. 4.921 m² inşaat alanına sahip olan gayrimenkulün; bodrum, zemin ve batar katlarının bir bölümünde Şube, kalan alanlarda ise 45 odalı, 81 yataklı otel konsepti projelendirilmiş olup, yapı ruhsatı alınma aşamasındadır. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 06.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 13.415.000,- TL'dir.



Karabağlar-İzmir Ofis ve İşyeri Projesi

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, 10872 ada, 5 parselde kayıtlı, yüzölçümü 676 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 28.03.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve arsa üzerine Çatki Mimarlık Mühendislik ve Müteahhitlik Tic. Ltd. Şti. tarafından Karabağlar-İzmir Ofis ve İşyeri projesi geliştirilmiştir. Projede; zemin, asma kat ve 1. kat şube, 2. ve 3. katlar ofis olarak planlanmıştır. Toplam 2.259 m² inşaat alanına sahiptir. 23.07.2019 tarihinde, Yenikar Müh. Gıda İnş. Eml. Nak. Tur. Tem. San. ve Tic. Ltd. Şti. "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre Karabağlar-İzmir Ofis ve İşyeri İnşaatı Yapım İşi yüklenicisi olarak belirlenmiştir. Projenin inşaatı devam etmektedir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 05.12.2019 tarihli raporuna göre, taşınmazın gerçeğe uygun değeri 6.700.000,- TL'dir.



Yenimahalle-Ankara Konut Projesi

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, yüzölçümü 2.885 m² arsa üzerinde bulunan gayrimenkul 13.06.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Gayrimenkul üzerinde bulunan mevcut bina riskli yapı kapsamında yıktırılmış ve arsa üzerinde SDA İlk Etüt Proje Müh. Mim. İnş. Taah. Araç Kir. Tic. ve San. Ltd. Şti. tarafından Yenimahalle Ankara Konut projesi geliştirilmektedir. Proje; bodrum, zemin ve 4 normal kat olarak planlanmıştır. Toplam 5.326 m² inşaat alanına sahiptir. Projede zemin katın bir bölümü kreş, kalan alanlar konut olarak tasarlanmıştır. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 18.11.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 10.000.000,- TL'dir.

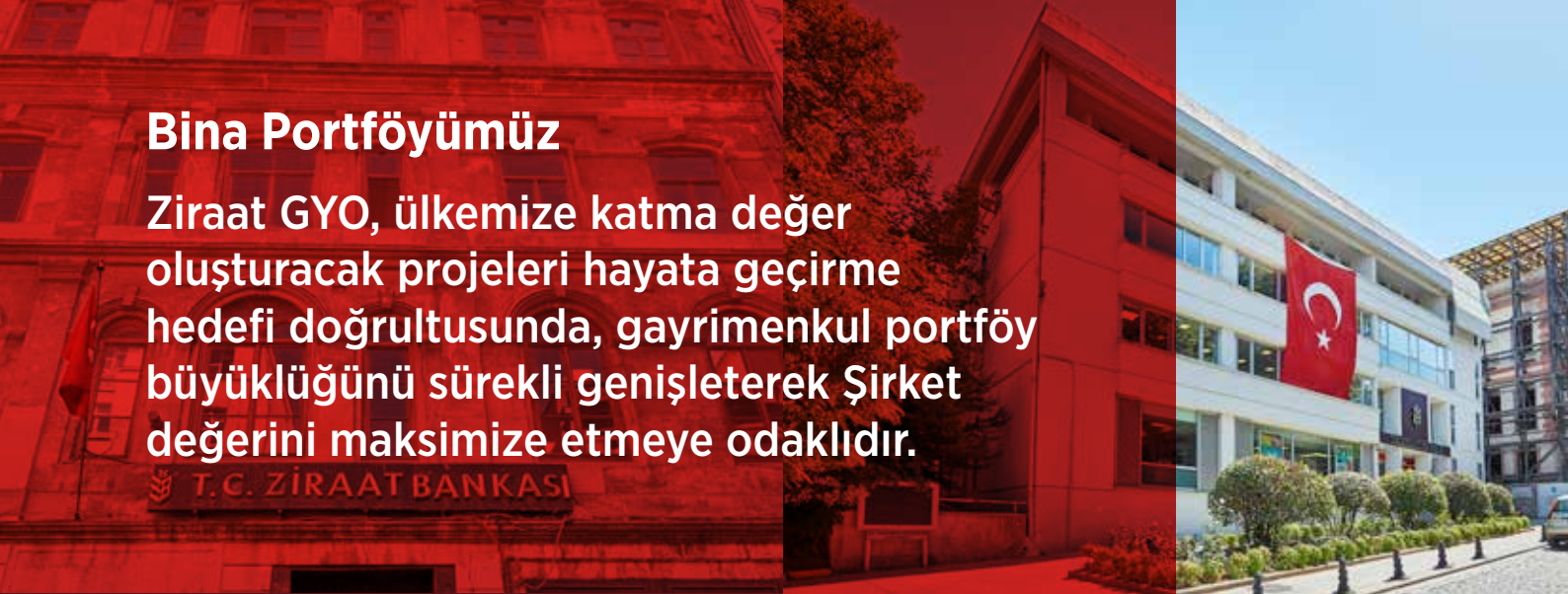
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	572.780.447
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.312.617.998
Toplam	1.885.398.445



Bina Portföyümüz

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







Maslak Binaları

Maslak Binaları, yüzölçümü 8.000 m² olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada, 7 parselde kayıtlı olup, B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Gayrimenkul 09.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 17.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 145.610.000,- TL'dir.



Beyoğlu Binası

Beyoğlu Binası, yüzölçümü 410 m² olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 381 ada, 1 parselde kayıtlı olup, "2 Mağaza, 1 Apartman" niteliğindedir. Gayrimenkul 09.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 06.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 106.000.000,- TL'dir.



Beyazıt Binası

Beyazıt Binası, yüzölçümü 362,50 m² olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada, 23 parselde kayıtlı olup, “Kargir Apartman” niteliğindedir. Gayrimenkul 10.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 17.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 46.930.000,- TL'dir.



Kozyatağı Binası

Kozyatağı Binası, yüzölçümü 1.700,21 m² olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi, 1437 ada, 110 parselde kayıtlı olup, "12 Katlı Betonarme İş Yeri" niteliğindedir. Gayrimenkul 08.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 12.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 32.373.729,- TL'dir. Binanın 8. ve 9. katları Şirketimiz Genel Müdürlük lokasyonu olarak kullanılmakta olup, bu iki katın gerçeğe uygun değeri 3.926.271,- TL'dir. ve bu değer Maddi Duran Varlıklar hesabında Binalar olarak sınıflandırılmıştır.



Bahçekapı Binası

Bahçekapı Binası, yüzölçümü 378,50 m² olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parselde kayıtlı olup, "Altında Üç Mağazası Olan Kargir Han" niteliğindedir. Gayrimenkul 10.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 16.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 32.785.000,- TL'dir.



Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.), yüzölçümü 1.000,95 m² arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1762 ada, 1 parselde kayıtlı olup, “Dokuz Katlı Betonarme Bina” niteliğindedir. Gayrimenkul 10.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 12.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 33.280.000,- TL'dir.





Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.), yüzölçümü 426 m² olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parselde kayıtlı olup, “Kargir Banka Binası” niteliğindedir. Gayrimenkul 10.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 12.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 17.150.000,- TL'dir.



Kadıköy Binası

Kadıköy Binası, yüzölçümü 477,50 m² olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 1 parselde kayıtlı olup, "Kargir Bina" niteliğindedir. Gayrimenkul 08.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 13.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 33.920.000,- TL'dir.



Mecidiyeköy Binası

Mecidiyeköy Binası, yüzölçümü 265,20 m² olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parselde kayıtlı olup, "Altında Banka Olan Kargir Apartman" niteliğindedir. Gayrimenkul 10.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 18.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 24.530.000,- TL'dir.



Cağaloğlu Binası

Cağaloğlu Binası, yüzölçümü 1.286,20 m² olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada 22 parselde kayıtlı olup, "Bahçeli Dükkan" niteliğindedir. Gayrimenkul 10.11.2016 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 17.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 22.565.000,- TL'dir.



Almanya-Frankfurt Binası

Frankfurt Binası, yüzölçümü 799 m² olan arsa üzerinde, Almanya, Frankfurt 18 bölgesi, 1074 sayfa, takibi sıra no. 1, sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6'ya kayıtlı olup, "Avlulu Yapı" niteliğindedir. 28.02.2018 tarihinde portföye dâhil edilen gayrimenkulün tadilat-bakım ve onarım işi 26.09.2019 tarihinde tamamlanmıştır. Yerel otoriteler tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 25.11.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri (11.200.000 Euro) 74.486.718,20,- TL'dir..



Ahmet Rasim-Ankara Binası

Ahmet Rasim (Ankara) Binası, yüzölçümü 830 m² olan arsa üzerinde, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi 7052 ada, 8 parselde kayıtlı olup, “3 Mesken Daireli Kargir Apartman” niteliğindedir. Gayrimenkul 20.03.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 28.11.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 3.150.000,- TL'dir.



Bodrum-Muğla Binası

Bodrum-Muğla Binası, yüzölçümü 417,89 m² olan arsa üzerinde, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi 788 ada, 1 parselde kayıtlı olup, "Avlulu Kargir Bina" niteliğindedir. Gayrimenkul 12.06.2019 tarihinde portföye dâhil edilmiş olup, proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir. SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme şirketinin 13.12.2019 tarihli raporuna göre, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 11.200.000,- TL'dir.

Gayrimenkul Portföyü

Arsa
%70Ofis
%30

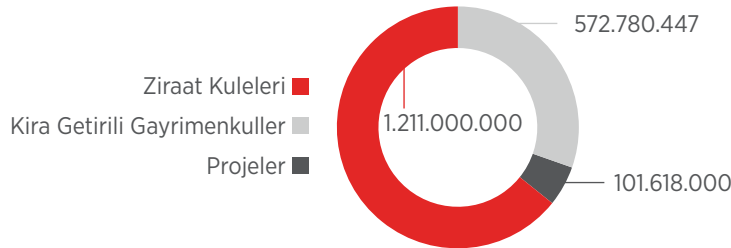
Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı %30 ofis, %70 arsa şeklindedir.

Kira Getirili Gayrimenkuller	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira (TL)
Maslak Binaları	17.12.2019	145.610.000	1.263.642
Beyoğlu Binası	06.12.2019	106.000.000	475.999
Almanya-Frankfurt Binası	25.11.2019	74.486.718	373.516
Beyazıt Binası	17.12.2019	46.930.000	340.802
Kadıköy Binası	13.12.2019	33.920.000	221.416
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	12.12.2019	33.280.000	299.219
Bahçekapı Binası	16.12.2019	32.785.000	193.853
Kozyatağı Binası	12.12.2019	32.373.729	249.664
Mecidiyeköy Binası	18.12.2019	24.530.000	180.852
Cağaloğlu Binası	17.12.2019	22.565.000	128.751
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	12.12.2019	17.150.000	131.932
Ahmet Rasim-Ankara Binası	28.11.2019	3.150.000	15.557
Toplam		572.780.447	3.875.203

Projeler	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	18.11.2019	1.211.000.000
Erenköy-İstanbul Dükkan ve Konut Projesi	22.11.2019	34.285.000
Alsancak-İzmir İşyeri ve Konaklama Projesi	09.12.2019	21.260.000
Efes-İzmir İşyeri ve Konaklama Projesi	06.12.2019	13.415.000
Bodrum-Muğla Binası	13.12.2019	11.200.000
Yenimahalle-Ankara Konut Projesi	18.11.2019	10.000.000
Karabağlar-İzmir Ofis ve İşyeri Projesi	05.12.2019	6.700.000
Kahramanmaraş Ofis ve İşyeri Projesi	04.11.2019	4.758.000
Toplam		1.312.617.998

Toplam Portföy Değeri 1.885.398.445

Yatırım Portföyü



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 (Aralık 2019 itibarıyla) (TL)
Maslak Binaları	Ziraat Bankası	09.11.2016	5 yıl	1.263.642
Beyoğlu Binası	Ziraat Bankası	10.11.2016	5 yıl	475.999
Beyazıt Binası	Ziraat Bankası	10.11.2016	5 yıl	365.607
	Ziraat Katılım	10.11.2016	5 yıl	34.177
Kozyatağı Binası	Ziraat Bankası	08.11.2016	5 yıl	225.069
	Ziraat Katılım	01.02.2018	5 yıl	22.598
Bahçekapı Binası	Ziraat Bankası	10.11.2016	5 yıl	193.853
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	Ziraat Emeklilik	10.11.2016	5 yıl	149.609
	Ziraat Sigorta	10.11.2016	5 yıl	149.609
Kadıköy Binası	Ziraat Bankası	08.11.2016	5 yıl	193.151
	Ziraat Katılım	08.11.2016	5 yıl	28.265
Mecidiyeköy Binası	Ziraat Bankası	10.11.2016	5 yıl	82.596
	Ziraat Portföy	01.02.2019	5 yıl	64.550
Cağaloğlu Binası	Ziraat GSYO	04.03.2019	5 yıl	28.000
	Ziraat Bankası	10.11.2016	5 yıl	128.751
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	Ziraat Bankası	10.11.2016	5 yıl	111.593
	Yönel Akademi Eğitim Danışmanlık Ltd. Şti.	01.05.2019	5 yıl	20.339
Ahmet Rasim-Ankara Binası	Orko Mümessilik Teknik Cihazlar Ltd. Şti	16.04.2018	5 yıl	15.557
Almanya-Frankfurt Binası	Bornheim und Partner	06.07.2018	5 yıl	53.159
	Ziraat Bank International A.G.	01.10.2019	5 yıl	320.357
Genel Toplam				3.926.481

4.3. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin mevcut kanun ve düzenlemelere uygun olarak etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, Şirket varlıklarının korunmasını, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini ve zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik kontrol faaliyetlerinin tümünü kapsayacak şekilde şirket bünyesinde iç kontrol sistemi kurulmuştur.

Şirket denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Denetim ve Risk Yönetim Birimi diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup, Yönetim Kurulu'na bağlı çalışmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Denetim Birimi bünyesinde yürütülmektedir.

İç Denetim ve Risk Yönetimi birimi çalışma esasları, görev tanımları, yetki ve sorumlulukları Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanan İç Denetim ve Risk Yönetimi Yönetmeliği ile tanımlanmıştır. Birimin yıl içerisindeki faaliyetleri Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan “Yıllık Denetim Planı” doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

İç Denetim, Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temelinde faaliyetlerini yürütmektedir.

4.4 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilen özel ve kamu denetimleri aşağıda açıklanmıştır:

Türk Ticaret Kanunu 397. madde gereğince Şirketin faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

Şirketimiz, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’nin iştiraki olması sebebiyle çeşitli zamanlarda Bankanın Teftiş Kurulu Başkanlığı müfettişleri tarafından da denetlenmektedir.

Şirket, 03.12.2010 tarihli ve 6085 sayılı Sayıştay Kanunu’nun 4. maddesi kapsamında T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’nin iştiraki olarak Sayıştay denetimine tabidir.

4.5 Olağan Genel Kurul Toplantısı

Şirketimizde 10.12.2019 tarihinde saat 14:00’da Sahrayıcedit Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8 Kozyatağı - Kadıköy/İstanbul adresinde Olağan Genel Kurul yapılmıştır.

Olağan Genel Kurul toplantısında aşağıda yer alan konular karara bağlanmıştır:

Şirketin 2018 yılına ait finansal tablolarının müzakeresi ve onaylanması

Verilen önerge doğrultusunda; 2018 yılı finansal tabloları müzakereye açılmış ve oy birliğiyle onaylanmıştır.

2018 yılına ait Yıllık Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim firması tarafından hazırlanan “Denetim Raporu”nun görüşülmesi

Verilen önerge doğrultusunda; 2018 yılı hesap dönemine ait “Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu” ile “Bağımsız Denetim Raporu” ayrı ayrı müzakereye açılmış, Genel Kurulun onayına ayrı ayrı sunulmuş ve her biri oy birliği ile kabul edilmiştir.

Dönem içinde görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesi

Yönetim Kurulu üyelerinin her biri, 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı olmak üzere oy birliği ile ibra edilmişlerdir.

Boşalan Yönetim Kurulu üyelikleri için seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin Genel Kurul'un onayına sunulması

Verilen önerge doğrultusunda; Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Yunus SÖNMEZ'in istifasıyla ve Yönetim Kurulu üyesi Yakup DEMİRCİ'nin vefatıyla boşalan Yönetim Kurulu üyeliklerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesi çerçevesinde sırasıyla 25.05.2018 tarih ve 29/5 sayılı ve 04.12.2019 tarih ve 55/1 sayılı Yönetim Kurulu kararlarıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere ve yerlerine geldikleri üyelerin görev sürelerini tamamlamak üzere,

Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak Yunus SÖNMEZ'in, Yönetim Kurulu üyesi olarak Peyami Ömer ÖZDİLEK'in seçilmelerine oy birliğiyle karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri ile sair hakların belirlenmesi

Verilen önerge doğrultusunda; Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yönetim Kurulu Üyelerine 1 Ocak 2019 tarihinden geçerli olmak üzere aylık net 4.900,- TL ücret ödenmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.

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 oy birliğiyle karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu 399. maddesi kapsamında 2019 yılı denetçi seçimi

Verilen önerge doğrultusunda; 2019 yılı bağımsız denetim hizmetinin KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. firmasından satın alınmasına ilişkin Yönetim Kurulunun 25.03.2019 tarih ve 43/1 sayılı kararı oy birliğiyle onaylanmıştır.

2018 yılı kârının kullanım şeklinin belirlenmesi

Verilen önerge doğrultusunda; Sermaye Piyasalarında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1.a) hükümleri çerçevesinde düzenlenen Şirketin mali tablolarında yer alan 2018 yılı net dönem kârı SPK'ya göre 133.189.791,- TL, Vergi Usul Kanunu'na göre (yasal kayıtlara göre) net dönem kârı ise 31.744.165,08-TL olarak gerçekleşmiştir. SPK'nın kâr dağıtımına ilişkin düzenlemesi gereğince kâr dağıtımının her iki yönetime göre hesaplanan kârdan düşük olanına göre yapılması gerekmektedir.

Bu kapsamda, yasal kayıtlara göre oluşan 31.744.165,08-TL tutarındaki 2018 yılı net dönem kârından 1.587.208,25-TL genel kanuni yedek akçe ayrılması, kalan 30.156.956,83-TL ile SPK düzenlemesine göre oluşan kâr ve yasal kayıtlara uygun kâr arasındaki 101.445.625,92-TL fark tutarının toplamı olan 131.602.582,75-TL'nin, temettü olarak ödemesine konu edilmeyerek olağanüstü yedek akçeler hesabına aktarılmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Kayıtlı sermaye tavanının 3.000.000.000,- TL den 7.000.000.000,- TL'ye çıkarılması

Yönetim Kurulu'nun 04.07.2019 tarih ve 49/2 sayılı kararı ile Kayıtlı Sermaye Tavanının 2019-2023 yılları için geçerli olmak üzere 3.000.000.000,- TL den 7.000.000.000,- TL'ye çıkarılması hususunda Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. maddesinin tadiline ilişkin; 19.07.2019 tarih ve 12233903-340.08-E.9827 sayılı yazı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan, 04.12.2019 tarih ve 50035491-431.02 sayılı yazı ile de Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınmıştır. Bu kapsamda Şirket Esas Sözleşmesinin tadiline oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulunun 11.11.2019 tarih 53/1 sayılı kararına istinaden Bosna-Hersek'te faaliyet konusu gayrimenkul yatırımı ve işletmesi olan "Ziraat GYO d.o.o Sarajevo" limited şirketinin EUR 17.860.000,- nakdi sermaye ile kurulmasının onaylanması

Ziraat Bank Bosna-Hersek (ZiraatBank BH dd) tarafından halen Genel Müdürlük Binası olarak kullanılan ofis binasının yatırım maksadıyla satın alınması, kiralanması ve işletmesini yapmak üzere EUR 17.860.000,- (Onyedimilyonsekiyüzaltmışbin Euro) karşılığı BAM 34.931.112,80 sermayeli Ziraat GYO Sarajevo d.o.o. (Limited Şirket) şirketinin kurulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Kahramanmaraş Binasının yıkılana kadar olan süreç için ekspertiz değerinin altında bir bedelle kiralanması bilgisinin paylaşılması

Ziraat Bankası Kahramanmaraş Şubesi'nin kiracı olduğu binanın yıkılarak, arsası üzerinde proje geliştirileceğinden, bina tahliye edilinceye kadar kiracı bulunmasının zorluğu, mevcut piyasa koşulları ve projenin tamamlanması sonrasında Şubenin kiracı olarak devam edeceği hususları göz önüne alınarak ilgili gayrimenkulün 25.05.2018 tarih ve 29/1 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile KDV dâhil 24.957,-TL/ay bedel üzerinden Ziraat Bankası A.Ş. Kahramanmaraş Şubesi'ne 1 yıl süre ile kiralanması bilgisi Genel Kurul ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddelerinin gerektirdiği iznin verilmesi

Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için gerekli iznin verilmesi oy birliği ile kabul edilmiştir.

5. ÖNEMLİ TEBLİĞ YAYIMLARI, YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİKLERİ VE SPK DUYURULARI

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yapamayacağı işlemler kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar için istisnalar getiren Tebliğ 27.09.2019 tarihli ve 30901 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Tebliğ'in 23. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

"23-1-d) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler. Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir."

6. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN/DEVAM EDEN DAVALAR

31.12.2019 tarihi itibarıyla, Almanya Frankfurt'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulümüzün tadilat işlemleri nedeniyle Şirketimiz aleyhine açılmış ve halen devam eden 9 adet dava bulunmaktadır.

7. BAĞLI ORTAKLIK VE İŞ ORTAKLIKLARI HAKKINDA BİLGİ

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ("Ziraat İşletme Yönetimi"):

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ana faaliyet konusu her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli parselasyon işlemlerini yaptırmak; konut, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmaktır. Ziraat İşletme Yönetimi 27.06.2019 tarihinde faaliyetlerine başlamış olup, Şirketimiz Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin %100'üne sahiptir.

Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ("Konkur İnşaat"):

Konkur İnşaat'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Şirketimiz, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31.10.2019 tarihinde 86.000.000,- TL bedelle devralmıştır. Henüz bir proje çalışması bulunmamaktadır.

01.01.2019-31.12.2019 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

Bu rapor, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesinin ilk 3 fıkrasına istinaden hazırlanmıştır.

1. Hâkim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler***İlişkili taraflardaki nakit ve nakit benzerleri ve ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar***

	31.12.2019
Nakit ve nakit benzerleri	
<u>Ziraat Bankası A.Ş.</u>	
- Vadesiz mevduat	560.231
- Vadeli mevduat	8.606.109
<u>Ziraat Katılım Bankası A.Ş.</u>	
- Vadesiz mevduat	128.547
- Vadeli mevduat	1.201.913
<u>Ziraat Bank International A.G.</u>	
-Vadesiz mevduat	28.367
<u>Ziraat Bank Bosna Hersek</u>	
-Vadesiz mevduat	117.738.846
Toplam	128.264.013

İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

	01.01.2019- 31.12.2019			
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	Hizmet Geliri	Faiz Geliri	Toplam
Ziraat Bankası A.Ş.	35.409.598	416.149	361.083	36.186.830
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.497.977		74.973	1.572.950
Ziraat Bank International AG	914.126		--	914.126
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	1.769.548		--	1.769.548
Ziraat Sigorta A.Ş.	1.769.548			1.769.548
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	276.267			276.267
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	710.050			710.050
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	1.800		--	1.800
Toplam	42.348.914	416.149	436.056	43.201.119

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %98'ini oluşturmaktadır.

01.01.2019 - 31.12.2019					
İlişkili taraf	Faiz ve Komisyon Giderleri	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	61.035.957	1.246.750	--	277.211	62.559.918
Ziraat Sigorta A.Ş.	--	--	179.886	--	179.886
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	4.641	--	4.641
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	25.000	25.000
Ziraat Teknoloji A.Ş.	--	--	--	115.000	115.000
Toplam	61.035.957	1.246.750	184.527	417.211	62.884.445

1.1 Hâkim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 9 adet taşınmaz Ziraat Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş ve yıl içinde toplam 35.409.598,-TL kira geliri düzenli bir şekilde tahsil edilmiştir.

b) Faiz Gelirleri

Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerden 361.083,-TL faiz geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.2 Giderler

a) Banka Ücret Yansıtma Giderleri

Ziraat Bankası A.Ş. tarafından Şirketimizde görevlendirilen personele ilişkin ücret toplamı 1.246.750,- TL'dir.

b) Banka İşletme Giderleri

Şirketimiz, Genel Müdürlüğü'nün bulunduğu binanın genel temizlik ve bakım giderleri için 277.211,-TL'yi Ziraat Bankası A.Ş. ye ödemiştir.

c) Finansman Giderleri

Şirketimizin Ziraat Bankası A.Ş. den yıl içerisinde kullanmış olduğu kısa vadeli rotatif kredilerden kaynaklanan 61.035.957,- TL finansman gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan Mimar Hayrettin Mahallesi, Ordu Caddesi, No:55 Beyazıt- Fatih/İstanbul adresinde bulunan 4 katlı binamızın bir katı, Rıhtım Cad. No:4 Kadıköy/İstanbul adresindeki 5 katlı binamızın bir katı ve Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Cad. No:48 Kadıköy/İstanbul adresindeki 9 katlı binamızın bir katı, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, bu gayrimenkullerden 2019 yılında toplam 1.497.977,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Kâr Payı Geliri

Şirketimiz Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerden 74.973,-TL kâr payı elde etmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine 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 adresindeki taşınmazımızın yarısı Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2019 yılında toplam 1.769.548,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine 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 adresindeki taşınmazımızın yarısı Ziraat Sigorta A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2019 yılında toplam 1.769.548,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Büyükdere Caddesi No: 83 Mecidiyeköy-Şişli/İstanbul adresindeki sekiz katlı binamızın beş katı Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2019 yılında toplam 710.050,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Büyükdere Caddesi No: 83 Mecidiyeköy-Şişli/İstanbul adresindeki sekiz katlı binamızın iki katı Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2019 yılında toplam 276.267,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Bank International AG

Şirketimiz portföyünde bulunan Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am main, Almanya adresindeki dört katlı binamızın bir katı hariç tamamı Ziraat Bank International AG.'ye kiraya verilmiş olup, 2019 yılında toplam 914.126,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Kozyatağı binamızın dokuzuncu katının bir bölümü Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2019 yılında toplam 1.800,-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2.2 Giderler

a) Sigorta Giderleri

Ziraat Sigorta A.Ş.

Şirket portföyünde bulunan binalar için yangın, deprem sigortası ile personele sağlanan yan haklar kapsamında grup sağlık sigortası poliçeleri için 2019 yılında toplam 179.886,-TL sigorta gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Şirketimiz personeline sağlanan yan haklar kapsamında yaptırılan standart grup hayat sigortası poliçeleri için 2019 yılında toplam 4.641,-TL gider oluşmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Halka Arz Aracılık Gideri

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Finansal danışmanlık ve halka arza aracılık sözleşmesi kapsamında 2019 yılında toplam 25.000,- TL ödeme yapılmıştır.

c) Bilgi Teknolojileri Hizmet Gideri

Ziraat Teknoloji A.Ş.

Şirketimizin ihtiyaç duyduğu bilgi teknolojileri projelerinin/ hizmetlerinin tanımlanması ve bu projelerin/hizmetlerin yürütülmesi kapsamında 2019 yılında toplam 115.000,- TL ödeme yapılmıştır.

2. Hâkim Şirketin Yönlendirmesi ile yapılan işlemler

Bulunmamaktadır.

3. Hâkim Şirket ya da Bağlı Şirket yararına yapılan işlemler

Bulunmamaktadır.

Alınan Önlemler

Şirketimiz ile ana ortağımız Ziraat Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2019 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler, 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 tebliği ve esaslarına göre hareket etmektedir.

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

8. FİNANSAL DURUM

31.12.2019 itibarıyla finansal durum tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	31.12.2019
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	128.264.013
Diğer Alacaklar	145.826
Peşin ödenmiş giderler	62.807.371
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	72.523
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	62.734.848
Diğer dönen varlıklar	53.417.021
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	53.417.021
- Ertelenmiş vergi varlığı	1.895.421
Toplam dönen varlıklar	246.529.652
Duran varlıklar	
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	109.060.982
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.885.398.445
Maddi duran varlıklar	4.583.101
Maddi olmayan duran varlıklar	39.192
Peşin ödenmiş giderler	367.797.866
Toplam duran varlıklar	2.366.879.586
TOPLAM VARLIKLAR	2.613.409.238

	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	31.12.2019
Kısa vadeli yükümlülükler	
Kısa vadeli borçlanmalar	548.076.602
Ticari Borçlar	16.014.237
- İlişkili taraflara ticari borçlar	20.363
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	15.993.874
Ertelenmiş gelirler	25.234.922
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	25.234.922
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	94.088
Kısa vadeli karşılıklar	7.631.843
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	50.159
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	7.581.684
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	176.241.092
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	160.000.000
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	16.241.092
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	773.292.784
Ertelenmiş gelirler	28.810.401
Uzun vadeli karşılıklar	60.742
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	60.742
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	28.871.143
Toplam yükümlülükler	802.163.927
Özkaynaklar	
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.811.245.311
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	851.257
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	851.257
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	869.288
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(18.031)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	(105.789)
-Yabancı para çevrim farkları	(105.789)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	4.403.076
Geçmiş yıllar kârları	379.083.646
Dönem net kârı	127.013.121
Toplam özkaynaklar	1.811.245.311
TOPLAM KAYNAKLAR	2.613.409.238

31.12.2019 itibarıyla kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2019-31.12.2019
Kâr veya zarar kısmı	
Hasılat	44.020.684
Satışların maliyeti	(2.332.608)
Brüt kâr	41.688.076
Genel yönetim giderleri	(9.581.882)
Pazarlama giderleri	(13.292)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	105.556.754
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(8.700.500)
Esas faaliyet kârı	128.949.156
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı	128.949.156
Finansman gelirleri	167.052
Finansman giderleri (-)	(3.892.814)
Finansman geliri/(gideri)	(3.725.762)
Vergi gideri	1.797.727
Dönem vergi gideri	(105.694)
Ertelenmiş vergi geliri	1.895.421
Dönem Kârı	127.013.121
Pay başına kazanç	0,0977
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	(105.789)
Yabancı para çevrim farkları	(105.789)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	153.041
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	150.928
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	2.113
Diğer kapsamlı gelir	47.252
Toplam kapsamlı gelir	127.060.373

9. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Herhangi bir kesinti anında Şirket faaliyetlerinin sürdürülmesi veya varsa kayıpların zamanında kurtarılmasını sağlamak üzere operasyonel, finansal, yasal ve itibari olumsuz etkileri en aza indirmek, sorunları yönetebilmek, herhangi bir beklenmedik ve acil durumda öncelikli gerçekleştirilecek eylemleri, alınacak önlemleri belirleyerek, Şirket'in varlık ve itibarının korunması amacıyla İş Sürekliliği Planı hazırlanmıştır. İş Sürekliliği Planı kapsamında, faaliyetlerde meydana gelebilecek kesintilerin oluşturabileceği muhtemel riskler ve bunların potansiyel etkilerinin değerlendirildiği "İş Etki Analizi" çalışmaları yapılmaktadır.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürülebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

Komite, Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetim sistematigi çerçevesinde tanımlanmasını, değerlendirilmesini, izlenmesini ve Şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesini ve karar mekanizmalarında kullanılmasını sağlar. Komite; olasılık ve etki hesaplarına göre, Şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak riskleri tespit eder. Komite, risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunu sağlar ve risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, Komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesini takip eder. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile Komiteye verilen/verilecek görevleri yerine getirmek, risk yönetim sistemlerini her iki ayda bir gözden geçirmek ve Yönetim Kurulu'na "Durum Değerlendirme Raporu" sunmak, söz konusu raporu ayrıca bağımsız denetçiye göndermek de Komitenin görevleri arasındadır.

Komite, yıl içerisinde bu kapsamda yapılan çalışmalar ile Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, Yönetim Kurulu'na ve bağımsız denetçiye gerekli raporlamaların ve bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmıştır.



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 (212) 316 60 00
Fax +90 (212) 316 60 60
www.kpmg.com.tr

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kuruluna

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 378 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

Şirket, riskin erken saptanması sistemini ve Risk Komitesi'ni kurmuş olup, Risk Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır. Risk Komitesi 1 Ocak -31 Aralık 2019 döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Sonuç

Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378 inci maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of KPMG International Cooperative


Erdal Tıkınak, SMMM
Sorumlu Denetçi
20 Mart 2020
İstanbul, Türkiye

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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	31.12.2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	126.543.038
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.885.398.445
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	109.060.982
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--
Diğer varlıklar		491.931.094
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	2.612.933.559
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	548.076.602
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)	160.000.000
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.810.870.577
Diğer kaynaklar		93.986.380
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	2.612.933.559
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	8.606.109
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	126.543.038
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)	117.738.846

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.12.2019	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)	%72	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%9	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	%39	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)	%5	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%5	Azami %10	L/D

10. DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Net Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Düzey Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Kenstone-GmbH

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

Erfa Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Jones Lang Lasalle Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.
Tema Şehircilik A.Ş.

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

2019 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerinin dört ana unsuru olan Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk kavramlarını benimseyen Şirketimiz, söz konusu ilkelere uyumu gözeterek faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirketimiz, kurumsal yönetim kavramının gerek dünyada gerekse ülkemizde göstermiş olduğu gelişimi yakından takip etmekte ve başarılı iş uygulamalarının devam ettirilmesi ve yatırımcılara uzun dönemli katma değer sağlanması için, bu ilkelerle uyumlu olmanın gerekliliğine inanmaktadır.

Şirketimiz halka açık olmamakla birlikte, halka açık şirketlerde ilgili mevzuat gereği uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamak konusunda azami özeni göstermektedir.

Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesinin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmaktır. Komite, yatırımcı ilişkileri faaliyetleri başta olmak üzere, sermaye piyasalarına ilişkin, Şirketimiz faaliyetlerini ilgilendiren konuları takip etmekte ve Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmektedir. İyileştirmeye açık alanların tespitini sürekli olarak yapmakta ve yürürlüğe konulan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket'in "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, Kasım 2016 tarihinden itibaren faaliyet göstermektedir. Bölüm, halka arz sonrası, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler ile yatırımcıların ve aracı kurumların önemli sayılabilecek değerlendirme ve analizleri hakkında Yönetim Kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlayacaktır.

Bölüm Yöneticisi, Yönetim Kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır. Bununla birlikte, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören ve Bölümün çalışmalarını aktif olarak gözetken **Kurumsal Yönetim Komitesi**, halka arz sonrası, her Yönetim Kurulu toplantısı öncesi toplanarak, Bölümün dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetleri değerlendirmek ve görüşülen konuları içeren sunumu toplantı sonrası aynı gün içerisinde Yönetim Kurulu ile paylaşmayı planlamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini de yürütmektedir. Bölüm Yöneticisi, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Ürünler Lisansına sahiptir. Ayrıca, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi ile uyumlu olacak şekilde Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapması nedeniyle, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantısına katılmış; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler hakkında Komite'ye bilgi vermiştir. Böylece, uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde görev alan kişilerin iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta
Bülent YENİGÜN	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	+90-216-369-7772 (226)	byenigun@ziraatgyo.com.tr
Aydan VAROL	Yatırımcı İlişkileri Yetkilisi	+90-216-369-7772 (232)	avarol@ziraatgyo.com.tr

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Ziraat GYO Bilgilendirme Politikası, şeffaflık ve eşitliğe dayalı olup, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü işlemde yürürlükte olan Ziraat GYO Etik Kurallarına bağlı olarak hazırlanmaktadır.

Halka arz sonrası yerli/yabancı yatırımcı veya aracı kurumlardan gelen bilgi talepleri ve sorular; mevzuat başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılacaktır. Şirketimizin geliştirmekte olduğu projelerin gelir/gider projeksiyonlarına, teslim tarihleri ile portföydeki gayrimenkullerin kiralama süreçlerine, Şirket'in finansal durumu ve gelecek dönemlere ilişkin yatırım stratejisine yönelik bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulacaktır.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesinin etkin olarak kullanılması planlanmaktadır. Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan finansal raporlar ile özel durum açıklamaları internet sitesine konulmaktadır.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımladığı Yönetmelik kapsamında "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir.

2019 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

2.3. Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüştür. 2018 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden önce internet sitesinde yayınlanmıştır.

Genel Kurul toplantısı sonrası, tutanak ve hazirun cetveline, Şirket İnternet Sitesindeki “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde yer alan “Genel Kurul” başlığı altında yer verilmiştir.

Yıl içerisinde alınan Yönetim Kurulu Kararlarında, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin tamamının olumlu oyunun arandığı ve olumsuz oy nedeniyle kararın genel kurula bırakılıp işlemin gündeme taşınmasını gerektiren herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Olağan Genel Kurul Toplantısı

2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 10.12.2019 tarihinde Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Genel Kurula Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirketimiz ortağı temsilcisi, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunulan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firma yetkilileri, Şirket Genel Müdürü ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

Gündem Maddeleri:

- Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için toplantı başkanlığına yetki verilmesi
- Şirketin 2018 yılına ait mali tablolarının okunması ve müzakeresi.
- 2018 yılına ait Yönetim Kurulunca hazırlanan Yıllık Faaliyet Raporu'nun ve Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi.
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrası.
- Boşalan Yönetim Kurulu üyelikleri için seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin Genel Kurul'un onayına sunulması.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri ile sair haklarının belirlenmesi.
- 2019 yılı Bağımsız Denetçi seçimi.
- 2018 yılı kârının kullanım şeklinin belirlenmesi.
- Kayıtlı Sermaye Tavanının 3.000.000.000,- TL'den 7.000.000.000,- TL'ye çıkarılmasının onaylanması.
- Yönetim Kurulunun 11.11.2019 tarih 53/1 sayılı kararına istinaden Bosna-Hersek'te faaliyet konusu gayrimenkul yatırımı ve işletmesi olan “Ziraat GYO d.o.o Sarajevo” limited şirketinin EUR 17.860.000,- nakdi sermaye ile kurulmasının onaylanması.
- Kahramanmaraş Binasının yıkılana kadar olan süreç için ekspertiz değerinin altında bir bedelle kiralanması bilgisinin paylaşılması.
- Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinin gerektirdiği izin verilmesi.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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	Grubu	Tutar (TL)	Oran
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 kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1)'nin 14. maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirketler:

Şirket İsmi	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Ortaklık Payı (%)
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Gayrimenkul İşletmesi	5.000.000,-TL	%100
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımı	86.000.000,-TL	%50

2.5. Kâr Payı Hakkı

Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası faaliyet raporunda ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Politikalar" içerisinde yer vermek üzere hazırlanmaktadır.

2.6. Payların Devri

Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi www.ziraatgyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. İnternet sitesinde; ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, Şirket Ana Sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, finansal raporlar, faaliyet raporları ve diğer kamuyu aydınlatma belgeleri, toplantı tutanakları, etik kurallar ve sıkça sorulan sorulara yer verilmektedir.

Şirket internet sitesi Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususları içermekte olup, Şirket internet sitesinde yer alan bilgiler düzenli olarak gözden geçirilmekte ve sitenin şekil ve içerik olarak ilgili düzenlemeler kapsamındaki uyumu da gözetilmektedir.

2019 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, GYO tebliği, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik ve diğer Sermaye Piyasası düzenlemeleri ve kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak kapsamda hazırlanmaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir. Bu kapsamda; yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri, Şirket içindeki yetki ve sorumlulukları ile Şirket dışında yürüttükleri görevler, üyelere sağlanan mali haklar ve bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları; yıl içerisinde gerçekleştirilen toplantı sayısı, toplantılara katılım durumu, alınan karar sayısı ve kararların alınma şekli hakkında bilgi; yönetim kurulu komitelerinin yapısı, çalışma esasları, yıl içerisinde yürütülen faaliyetler, toplantı ve karar sayılarına ilişkin bilgi ile komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesine faaliyet raporunda yer verilmektedir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHIPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, tüm menfaat sahiplerinin kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmelerine önem verilmektedir. Şirket, yaptığı tüm sözleşmelerde olası tazmin durumlarına ilişkin açıklamalara yer verilmesine özen göstermekte ve menfaat sahipleri tarafından iletilen her türlü talep ve geri bildirimini dikkate almaktadır.

Bütün menfaat sahiplerinin hakları, Yönetim Kurulunca yayımlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde gözetilmektedir. Şirket çalışanlarına, Etik Kurallarına uyum konusunda uygulanabilecek yaptırımlara, Şirket içi düzenlemelerde yer verilmiştir. Şirket çalışanları, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri İç Denetim birimine iletebilmektedir.

Şirket her zaman Etik Kurallarını benimseyen ortaklarla işbirliği geliştirmeye önem vermektedir. Müşterilere dürüst ve eşit davranılmakta, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmektedir. Müşteri ve tedarikçilerle ilgili ticari sır niteliğindeki bilgilerin gizliliğine özen gösterilmektedir.

Gayrimenkul ve kiralama hizmetlerinin pazarlanması ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı tedbirler alınmakta ve müşterinin satın aldığı gayrimenkul ve kiralama hizmete ilişkin talepleri en kısa sürede karşılanmakta ve olası gecikmeler hakkında müşteriler bilgilendirilmektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren şirketin müşterilerine belirli bir kalite garantisine sunduğu gayrimenkul projelerinde taahhütlere uyulmaktadır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirket çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmak ve oluşabilecek bütün engelleri ortadan kaldırmak esastır. Diğer menfaat sahiplerinin doğrudan yönetime katılımı konusunda şekle bağlanmış bir model oluşturulmamıştır.

Şirket çalışanlarla sürekli iletişim içerisinde olmak suretiyle, çalışanların ihtiyaçlarını göz önünde bulundurmakta, çalışanların görüş ve önerilerini iletecekleri platformları ve mekanizmaları oluşturmaktadır.

Şirket içerisinde, gerekli durumlarda çalışanların katıldığı toplantılar yapılmakta, bu toplantılar Şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde dikkate alınmaktadır.

Şirket'in ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmekte ve sorunlar karşılıklı iletişimle çözümlenmektedir. Şirket'in gerek kira gerekse satış sözleşmeleri ile ilişkide olduğu gerçek ve tüzel kişilerin sözleşme kaynaklı veya sözleşme kaynaklı olmayan talepleri, istekleri Şirket'in ilgili komitelerine iletilmekte ve çözüm odaklı öneriler komitelerde görüşülerek sonuca bağlanmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirket'in ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının oluşturulması ve çalışanın eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir.

Şirket'in insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; Şirket ile ortak değerleri paylaşan insan kaynağının seçilip, rekabet avantajı oluşturmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini sağlayarak ortak bir Kurum Kültürünün oluşturulması amaçlanmaktadır.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, özlük hakları ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu Yönetmelik çerçevesinde Operasyon Bölümü bünyesinde yürütülmektedir.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışan sayıları ise; birimlerin iş yükü ve Şirket talepleri doğrultusunda görev dağılımı ile belirlenmiştir. Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve pay sahiplerine katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup, güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda Operasyon Bölümüne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

2019 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar 2017 yılı içinde oluşturularak, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. Etik Kurallara, Şirket internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde yer alan “Kurumsal Yönetim” başlığı altında yer verilmektedir.

Şirket, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere de çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir.

Yaklaşımlarını, değerlerini ve politikasını istikrarlı bir biçimde kurumsal sosyal sorumluluk çerçevesinde şekillendirecek olan Şirket bu yöndeki çalışmalarına ve desteklerine önümüzdeki dönemlerde de devam edecektir.

Şirket aleyhine açılmış, devam eden, 10 adet dava bulunmaktadır. Tüm davalar Frankfurt ofis binası kiracımız hukuk firması Bornheim und Partners tarafından binada yapılan tadilat sırasında oluşan ses ve toz nedeniyle açılmıştır.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan Ziraat GYO 2019 yılında da sektörel gelişime, toplumsal dayanışmaya destek vermeyi sürdürmüştür.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız toplam beş üyeden oluşmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir.

Yıl içerisinde, yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlık durumunu ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır. Üyelerin bağımsızlık beyanlarına Faaliyet Raporu'nda yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin TTK'nın 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 10.12.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerine söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, üyelerin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerekmektedir. Bununla birlikte bağımsız yönetim kurulu üyelerinin, söz konusu hususta, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmeleri esastır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Şirket'in seçilen Yönetim Kurulu üyeleri ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç & Bitiş Tarihleri
Ali KIRBAŞ	Yönetim Kurulu Başkanı	17.04.2018/17.04.2021
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	17.04.2018/17.04.2021
Peyami Ömer ÖZDİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür	04.12.2019/17.04.2021
Yunus Sönmez	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.04.2018/17.04.2021
Batuhan MUMCU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.04.2018/17.04.2021

Ali KIRBAŞ / YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun oldu. 1997-1999 yılları arasında Merkez Bankası İdare Merkezi'nde memur olarak görev yaptı. 1999'da Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda göreve başlayan Kırbaş, Müfettiş ve Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı olarak çalıştı. Eylül 2008 - Mayıs 2012 tarihleri arasında Tanıtım ve İletişim Hizmetleri Daire Başkanı, Mayıs 2012-Temmuz 2017 tarihleri arasında Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı olarak görev yaptı. Ağustos 2017 yılından itibaren Bankacılık Operasyonları ve İletişim Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

Levent MARMARALI / YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ

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 Bankası 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.

Peyami Ömer ÖZDİLEK / YÖNETİM KURULU ÜYESİ / GENEL MÜDÜR

1972 yılında İstanbul'da doğdu. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılı Ocak ayında Müfettiş Yardımcısı olarak Ziraat Bankası'nda göreve başlayıp, teftiş kadrosunun çeşitli kademelerinde çalıştıktan sonra sırasıyla Londra Şubesi Müdürü, Gayrettepe Şubesi Müdürü, İnsan Kaynakları Bölüm Başkanı, İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı ve Finansal Koordinasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2018 yılı Ekim ayından itibaren İç Operasyonlar Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan Özdilek, 04.12.2019 tarihinden bu yana Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak çalışmaktadır.

2019 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Yunus SÖNMEZ / BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Yunus Sönmez 1979 yılında İstanbul'da doğmuştur. İlköğrenimini Bursa'da, orta ve lise öğrenimini İstanbul'da tamamlamıştır. 2001 yılında Sakarya Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun olmuştur. 2005 yılında Marmara Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler bölümünden yüksek lisans derecesini almıştır. Marmara ve Boğazları Belediyeler Birliği'nde uluslararası ilişkiler koordinatörü ve yurtdışı müteahhitlik hizmetleri veren bir özel sektör kuruluşunda finans koordinatörü olarak çalışmıştır. 2012 yılında Johns Hopkins Üniversitesi'nden ikinci yüksek lisans derecesini almıştır. Yurtdışında bulunduğu sürede Dünya Bankası'nda kısa süreli danışmanlık da yapan Sönmez, 2013 yılında Türkiye'ye dönerek bir sivil toplum kuruluşunun Ankara temsilciliğini üstlenmiştir. Daha önce Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. ve Ziraat Sigorta A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. 2014-2018 yılları arasında Başbakan müşaviri olarak görev yapan Yunus Sönmez evli ve bir çocuk babasıdır.

Batuhan MUMCU / BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1983 yılında Erzincan'da doğdu. İlk, Orta ve Lise eğitimini Erzincan'da tamamladı. 2008 yılında Yakın Doğu Üniversitesi Halkla İlişkiler ve Tanıtım bölümünden mezun oldu. 2012 yılında Atılım Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümünde yeni anayasa üzerine tez çalışmalarında bulundu ve Yüksek Lisans eğitimini tamamladı. 2013 yılında MBA (İşletme) alanında Yüksek Lisans yaptı. 2015-2016 tarihlerinde T.C. Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığında Danışman olarak görev yaptı. 2016-2018 tarihlerinde T.C. Başbakanlık (Başbakan Yardımcılığı) Özel Kalem Müdürlüğü görevini yürüttü ve Basın Yayın ve Enformasyon Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. Halen Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi Kültür ve Turizm Bakanlığında Özel Kalem Müdürlüğü görevini yürütmektedir. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi'nde Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümünde Doktora eğitimine devam eden ve Galatasaray Spor Kulübü Kongre Üyesi olan Batuhan MUMCU, evli ve iki çocuk babasıdır.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkanın bulunmadığı zamanlarda Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu Üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı ve bulunmadığı zamanlarda Başkan vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu kararı ile toplantıların Şirket merkezi dışında başka bir yerde yapılması da mümkündür. Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. Yönetim Kurulu Üyeleri toplantılara katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen gösterir. Toplantıya katılmayan üyeler, geçerli bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar. Hangi neden veya zorunluluk ile olursa olsun Yönetim Kurulu'ndan izin almaksızın üst üste üç toplantıya katılmamış olan veya aralıklı da olsa bir hesap dönemi içinde yapılan toplantıların yarısına katılmamış olan Yönetim Kurulu Üyeleri istifa etmiş sayılırlar. Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüşler ve karşı oy gerekçeleri karar tutanağına yazılmaktadır.

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 19 kez toplanmış ve bu toplantılarda 46 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yıl içerisinde yapılan toplantıların hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir. Şirketimiz Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üye vardır. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır. Dönem içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'ni gereğince; genel kurul toplantısını müteakip, Yönetim Kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş ve internet sitesinde kamuya duyurulmuştur. Denetimden sorumlu komite ilgili hesap dönemindeki faaliyetlerini SPK mevzuatında tanımlanan çerçevede yürütmüştür. Kurumsal Yönetim Komitesi de SPK'nın Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyet göstermiştir.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Yunus SÖNMEZ	Komite Başkanı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Batuhan MUMCU	Komitesi Üyesi	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Yunus SÖNMEZ	Komite Başkanı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Levent MARMARALI	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Batuhan MUMCU	Komite Başkanı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
Levent MARMARALI	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi
Bülent YENİGÜN	Komite Üyesi	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

2019 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumlulukları yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkilerini ve konuya ait stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 3 defa toplanmış olup, bu kapsamda Yönetim Kuruluna 3 defa bilgilendirmede bulunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk değerlendirmelerine yönelik bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Komite yıl içerisinde 5 defa toplanmıştır.

5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve iç kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenmelere uygun olarak yapılandırılmıştır. Yönetim Kurulu tarafından, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim; bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemleri, ilgili komitelerinin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur.

Yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliği gözden geçirilir. İç denetim faaliyetleri yıl içerisinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanan ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Yıllık Denetim Planı" çerçevesinde yürütülür.

İç Denetim ve Risk Yönetimi birimi Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Birim tarafından her iki ayda bir "Durum Değerlendirme Raporu", Riskin Erken Saptanması Komitesine, üç ayda bir portföy sınırlamalarına uyum raporunu da içeren "İç Kontrol Raporu" Denetimden Sorumlu Komiteye, Şirket üst yönetimine ve Yönetim Kuruluna sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Ziraat GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği oluşturarak, gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Ayrıca Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Portföyünü ofis ağırlıklı olmak üzere, perakende ve konut gibi gayrimenkul sektöründeki projelere yatırım yaparak çeşitlendiren Şirket'in stratejisi, hem süreklilik arz eden gelirlerini hem de kârlılığını artırmak suretiyle hissedarlarına azami fayda sağlamaktır. Bu kapsamda, düzenli kira geliri oluşturan gayrimenkul yatırımları ile satış kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengenin yakalanması hedeflenmektedir.

Söz konusu hedef doğrultusunda, geliştirilen projelerde kiralama faaliyetleri sayesinde elde edilecek fayda sürekli kılınmakta, aynı zamanda satışlar sayesinde yüksek getiri ve kârlılık elde edilmesi planlanmaktadır.

2020 yılında, yukarıda belirtilen temel stratejiler çerçevesinde, Şirket'in birincil önceliği devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde ve kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmektir.

Tüm bu faaliyetlerin yanı sıra, Şirket'in büyüme ve gelir artışını sağlayacak projelere ve gayrimenkullere ilişkin yatırım fırsatları da yakından izlenmekte ve yatırım stratejisi doğrultusunda değerlendirilmektedir.

2020 yılı ve izleyen yıllara ilişkin planlamalar yapılırken faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler de göz önünde bulundurulmakta, yatırım ve fonlama kararlarında kur riski takip edilmekte, en düşük risk ve maksimum fayda/maliyet dengesi gözetilmektedir.

Yönetim Kurulu, stratejik hedefler çerçevesinde gerçekleştirmeleri düzenli olarak izlemekte, yeni koşullar dâhilinde hedefler gerektiğinde revize edilmekte, yatırım ve finansman kararları bu kapsamda şekillenmektedir.

2019 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

Şirket'in stratejik hedefleri:

- Gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak,
- Sürdürülebilir büyüme stratejisi ile mevcut kaynaklarını en uygun şekilde değerlendirmek,
- Güçlü mali yapısı ve geliştirdiği projeleri kadar kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu, şeffaf ve etik değerlere önem veren şirket kültürü oluşturmak,
- Ziraat Finans Grubu'nun ürün ve hizmet çeşitliliğini artırmak,
- Ülkemiz gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörüne yön çizmek, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmek,
- Hedeflerine ulaşmak için var gücüyle çalışarak hissedarları için değer oluşturacak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi sağlayacak kârlı projelere yatırım yapmaktır.

5.6. Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaştırılmakta olup alınan kararlar halka arz gerçekleşmediğinden kamuya açıklanmamaktadır. 10 Aralık 2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, tüm Yönetim Kurulu Üyeleri'ne net 4.900,- TL aylık huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri, Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili maddelerine çerçevesinde ve bağımsızlıklarını koruyacak şekilde belirlenmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

<p>Batuhan MUMCU Komite Başkanı Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi</p> 	<p>Levent MARMARALI Komite Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi</p> 	<p>Bülent YENİGÜN Komite Üyesi Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi</p> 
--	--	--

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 (212) 316 60 00
Fax +90 (212) 316 60 60
www.kpmg.com.tr

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) ve müşterek faaliyetlerinin 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.5'e bakınız.

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri, toplam varlıklarının %72'sini oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için bu konuda uzman bağımsız değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde kullanılan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gayrimenkul değerlendirme şirketinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde olduğu ve değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının bulunduğu kontrol edilmiştir. Değerleme raporlarında yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değerleri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı kontrol edilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin ilgili dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumlu olduğu ve dipnot açıklamalarının temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheçiliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 18 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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



Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

18 Mart 2020
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	98
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	100
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	101
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	102
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	103
Not 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	104
Not 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	116
Not 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	118
Not 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	119
Not 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	119
Not 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR	131
Not 8 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	132
Not 9 KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	133
Not 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	134
Not 11 FİNANSAL BORÇLANMALAR	134
Not 12 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	135
Not 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	136
Not 14 ÖZKAYNAKLAR	137
Not 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	138
Not 16 FAALİYET VE PAZARLAMA GİDERLERİ	139
Not 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	140
Not 18 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	140
Not 19 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	141
Not 20 PAY BAŞINA KAZANÇ	144
Not 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	144
Not 22 FİNANSAL ARAÇLAR	150
Not 23 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	150
EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	151

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	128.264.013	1.260.199
Ticari alacaklar	5	--	56.068
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	--	56.068
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		--	--
Diğer alacaklar		145.826	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		145.826	--
Peşin ödenmiş giderler	12	62.807.371	62.773.162
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	3	72.523	72.245
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	12	62.734.848	62.700.917
Diğer dönen varlıklar	12	53.417.021	10.415.832
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	12	53.417.021	10.415.832
Ertelenmiş vergi varlığı		1.895.421	--
Toplam dönen varlıklar		246.529.652	74.505.261
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	109.060.982	87.779
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.885.398.445	1.507.454.560
Maddi duran varlıklar	7	4.583.101	3.919.727
Maddi olmayan duran varlıklar	8	39.192	22.414
Peşin ödenmiş giderler	12	367.797.866	329.160.470
Toplam duran varlıklar		2.366.879.586	1.840.644.950
TOPLAM VARLIKLAR		2.613.409.238	1.915.150.211

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	11	548.076.602	226.008.616
Ticari borçlar	5	16.014.237	50.905
- İlişkili taraflara ticari borçlar		20.363	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	15.993.874	50.905
Ertelenmiş gelirler	3	25.234.922	--
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	3	25.234.922	--
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	19	94.088	--
Kısa vadeli karşılıklar		7.631.843	24.973
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	10	50.159	24.973
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	9	7.581.684	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	176.241.092	4.848.643
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	160.000.000	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	16.241.092	4.848.643
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		773.292.784	230.933.137
Ertelenmiş gelirler	3	28.810.401	--
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	3	28.810.401	--
Uzun vadeli karşılıklar	10	60.742	32.136
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	10	60.742	32.136
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		28.871.143	32.136
Toplam yükümlülükler		802.163.927	230.965.273
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.811.245.311	1.684.184.938
Ödenmiş sermaye	14	1.300.000.000	1.300.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		851.257	698.216
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)		851.257	698.216
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	7	869.288	718.360
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(18.031)	(20.144)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(105.789)	--
- Yabancı para çevrim farkları		(105.789)	--
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		4.403.076	2.815.868
Geçmiş yıllar kârları		379.083.646	247.481.063
Dönem net kârı		127.013.121	133.189.791
Toplam özkaynaklar		1.811.245.311	1.684.184.938
TOPLAM KAYNAKLAR		2.613.409.238	1.915.150.211

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Kâr veya zarar kısmı			
Hasılat	15	44.020.684	46.446.011
Satışların maliyeti	15	(2.332.608)	(1.541.351)
Brüt kâr		41.688.076	44.904.660
Genel yönetim giderleri	16	(9.581.882)	(4.683.835)
Pazarlama giderleri	16	(13.292)	(53.448)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	105.556.754	92.575.234
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(8.700.500)	--
Esas faaliyet kârı		128.949.156	132.742.611
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	13	--	(37.221)
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı		128.949.156	132.705.390
Finansman gelirleri		167.052	572.079
Finansman giderleri (-)		(3.892.814)	(87.678)
Finansman geliri/(gideri)	18	(3.725.762)	484.401
Vergi gideri	19	1.797.727	--
Dönem vergi gideri		(105.694)	--
Ertelenmiş vergi geliri		1.895.421	--
Dönem kârı		127.013.121	133.189.791
Pay başına kazanç	20	0,0977	0,1025
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		(105.789)	--
Yabancı para çevrim farkları		(105.789)	--
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		153.041	212.428
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	7	150.928	232.572
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		2.113	(20.144)
Diğer kapsamlı gelir		47.252	212.428
Toplam kapsamlı gelir		127.060.373	133.402.219

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş kârlar		Birikmiş kârlar	
	Ödenmiş sermaye	Yabancı para çevrim farkları	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/ azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kâr/ (zararları)	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar
Dipnot								
1 Ocak 2018	1.300.000.000	--	485.788	--	337.211	13.247.601	236.712.118	1.550.782.718
Transferler	--	--	--	--	2.478.657	234.233.462	(236.712.118)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	--	232.572	(20.144)	--	--	133.189.791	133.402.219
Dönem kârı (zararı)	--	--	--	--	--	--	133.189.791	133.189.791
Diğer kapsamlı gelir (gider)	14	--	232.572	(20.144)	--	--	--	212.428
31 Aralık 2018	1.300.000.000	--	718.360	(20.144)	2.815.868	247.481.063	133.189.791	1.684.184.938
1 Ocak 2019	1.300.000.000	--	718.360	(20.144)	2.815.868	247.481.063	133.189.791	1.684.184.938
Transferler	--	--	--	--	1.587.208	131.602.583	(133.189.791)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)	--	(105.789)	150.928	2.113	--	--	127.013.121	127.060.373
Dönem kârı (zararı)	--	--	--	--	--	--	127.013.121	127.013.121
Diğer kapsamlı gelir (gider)	14	--	150.928	2.113	--	--	--	47.252
31 Aralık 2019	1.300.000.000	(105.789)	869.288	(18.031)	4.403.076	379.083.646	127.013.121	1.811.245.311

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018
A- İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	31.991.052	(286.409.081)
Dönem Kârı	127.013.121	133.189.791
Dönem Net Kârı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(95.520.719)	(106.481.941)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7, 8	151.047
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		7.635.476
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		53.792
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları İle İlgili Düzeltmeler	9	7.581.684
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.842.338
- Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		(871.165)
- Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.713.503
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(71.422.185)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(71.422.185)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Kârları (Zararları) İle İlgili Düzeltmeler		(32.937.668)
- İş Ortaklıklarının Satın Alım Kârları (Zararları) İle İlgili Düzeltmeler		(32.937.668)
- Diğer		--
Vergi Geliri İle İlgili Düzeltmeler		(1.789.727)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(359.334)	(328.309.884)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		56.068
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		56.068
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış		(38.671.605)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		(145.826)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış		(145.826)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		15.963.332
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış		20.363
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		15.942.969
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Azalış		2.114
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış İle İlgili Düzeltmeler		--
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış		--
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış		54.045.323
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		31.608.740
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artış		(43.001.189)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış		11.392.449
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	31.133.068	(301.602.034)
Alınan Faiz		857.984
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(383.249.113)	(167.747.879)
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebepiyle Oluşan Nakit Çıkışları		(76.160.565)
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebepiyle Oluşan Nakit Girişleri		125.000
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(11.606)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(680.271)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(631.946)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(48.325)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(306.521.701)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	478.354.483	226.008.616
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	1.407.116.796
- Kredilerden Nakit Girişleri		1.406.968.005
- Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		148.791
Ödenen Faiz		(3.713.503)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	(1.085.048.810)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.084.903.006)
- Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(145.804)
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		160.000.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)	127.096.422	(228.148.344)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(105.789)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	126.990.633	(228.148.344)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.259.526
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.259.526

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Grup, 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. Grup, 31 Ocak 2017 tarihi itibarıyla SPK'ya başvuru yapmış olup, başvuru süreci devam etmektedir.

Bağlı Ortaklık

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin %100'üne sahiptir. (2018: Yoktur.)

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

İş Ortaklıkları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiş olan İş Ortaklığının faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

İş Ortaklıkları	Faaliyet konusu	Ortaklık
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	Gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatı	Alper Kont, Yahya Kemal Teker, Ergün Kont

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ("Ziraat İşletme Yönetimi"): Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ana faaliyet konusu her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli parsellasyon işlemlerini yaptırmak; Konut, iş, ofis alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmaktır. Ziraat İşletme Yönetimi 27 Haziran 2019 tarihinde kurulmuş olup faaliyetlerine başlamıştır. Ziraat İşletme Yönetimi'nin 2019 yılında gerçekleşen AVM yönetim geliri ve faiz geliri sırasıyla 416.149 TL ve 79.288 TL'dir (2018: Yoktur).

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş. ("Konkur İnşaat"): Konkur İnşaat'ın ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Grup, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31 Ekim 2019 tarihinde 86.000.000 TL bedelle devralmıştır. Henüz bir proje çalışması bulunmamaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Konkur İnşaat'ın varlıkları toplamı 275.106.767 TL, yükümlülükleri toplamı 56.984.803 TL olup net varlıkları toplamı 218.121.964 TL'dir.

Taşkent Merkez Park ("Taşkent Merkez Park"): Grup, 3 Eylül 2018 tarihinde Çalık Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile birlikte eş ortaklık payı ve söz hakkı ile Taşkent Merkez Park projesi müşterek ortaklık sözleşmesini imzalamıştır. 25 Mart 2019 tarihinde ise 125.000 TL bedelle hisselerini Çalık Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devretmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

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

Konsolide finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGGK tarafından yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak sunulmuştur.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, 18 Mart 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul konsolide finansal tabloların yayımı sonrası konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2.1.2. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Bağlı ortaklık

Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir. Grup yatırım yapılan bir işletmeyi değişken getirilerine maruz kaldığı ya da bu değişken getiriler üzerinde hak sahibi olduğu ve bu getirileri yatırım yapılan işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda yatırım yapılan işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklıkların konsolide finansal tabloları kontrolün başladığı ve kontrolün sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmektedir.

	Şirket ve bağlı ortaklıklar tarafından		Etkin ortaklık payı %	
	sahip olunan doğrudan payı %			
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ⁽¹⁾	100,00	--	100,00	--

⁽¹⁾ Ziraat İşletme Yönetimi 27 Haziran 2019 tarihinde kurulmuş olup faaliyetlerine başlamıştır.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar iş ortaklıklarındaki payları içerir.

İş ortaklığı, Grup'un anlaşmaya ilişkin varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip olmasından ziyade anlaşmanın net varlıkları üzerinde haklara sahip olmasından dolayı ortak kontrole sahip olduğu anlaşmalardır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İş ortaklığı, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilir. İlk olarak, yatırım maliyeti işlem maliyetlerini de içeren maliyet değeri ile kaydedilir. İlk kayıtlara alınmasından sonraki dönemde, konsolide finansal tablolar, önemli etkisinin veya müşterek kontrolün bittiği tarihe kadar, Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelirindeki payını içerir.

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkları ve sermaye yapılarını göstermektedir:

	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı %		Esas faaliyet konusu
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	
İş ortaklıkları				
Konkur İnşaat ⁽¹⁾	Türkiye	50,00	--	Gayrimenkul yatırım ve inşaat
Taşkent Merkez Park ⁽²⁾	Türkiye	--	50,00	Gayrimenkul yatırım ve inşaat

⁽¹⁾ Grup, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki paylarını 31 Ekim 2019 tarihinde 86.000.000 TL bedelle devralmıştır.

⁽²⁾ Grup, Taşkent Merkez Park'taki %50 oranındaki paylarını 25 Mart 2019 tarihinde 125.000 TL bedelle Çalık Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devir ve temlik etmiştir.

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

Konsolidasyona dahil edilen şirketler arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinir. İş ortaklığı ana ortaklık ve ana ortaklığın konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kârlar ve zararlar, ana ortaklığın iştirakteki payı oranında netleştirilmiştir. Gerçekleşmemiş zararlar değer düşüklüğüne dair kanıt olmadığı sürece gerçekleşmemiş kazançlarla aynı şekilde silinirler.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

İlişikteki konsolide finansal tablolar Şube hariç Grup'un geçerli ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. Şube'nin geçerli para birimi Avro'dur.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

TFRS 16 Kiralamalar

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, 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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un 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).

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

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

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

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

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

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirleri, AVM (Alışveriş merkezi) yönetimi gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri ve bankalardan alınan faiz gelirlerini içermektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 dâhil 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.

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. Grup, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Grup 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Binalar	50 yıl
---------	--------

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu 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 konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

Grup, 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

Grup, 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.6. Finansal araçlar

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

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü

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

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

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

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

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

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

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

i) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

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

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

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

Grup, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinden ölçmeyi seçmiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

- Grup tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın Borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi veya
- Finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması

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

BKZ'lerinin ölçüleceği azami süre, Grup'un kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'lerin Ölçümü

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

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

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Grup itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık değer düşüklüğüne uğramıştır.

Ticari Alacaklar

TFRS 9'un uygulanmaya başlamasıyla ticari alacaklara ilişkin BKZ'lerinin hesaplanmasında gerçekleşen kredi zararı tecrübesi, geçmiş verilerin toplandığı dönemdeki ekonomik koşullar ile mevcut koşullar ve Grup'un alacaklarının beklenen ömrü boyunca ekonomik koşullara ilişkin görüşleri dikkate alınmaktadır.

Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

Grup 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 konsolide finansal tablolarında göstermektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un türev olmayan finansal yükümlülükleri ticari borçlardan ve kısa vadeli finansal borçlardan oluşmaktadır.

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

ii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.5.7. Kur değişiminin etkileri

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un, Şube hariç, geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Şube'nin geçerli para birimi Avro olup konsolide edilirken TL'ye çevrilmiştir.

Grup, Şube hariç, 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.

Şube'nin finansal tabloları Avro'dan TL'ye çevrilirken; bilanço varlık ve yükümlülükleri raporlama tarihindeki kur; gelir ve giderler ile özkaynak kalemleri sırasıyla ortalama kur ve işlemlerin gerçekleştiği tarihlerin kurları kullanılmaktadır. Çevrimden doğan çevrim farkları özkaynaklar altında oluşan "yabancı para çevrim farkları" hesabında muhasebeleştirilir.

2.5.8. Pay başına kazanç

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

Türkiye'de firmalar mevcut sermayedarların payı oranında dağıtmak suretiyle geçmiş yıllar 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 konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup, konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.10. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni 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, Grup, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.5.11. Kiralama işlemleri

Grup, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Grup, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

Bu politika 1 Ocak 2019 tarihinde veya sonrasında yapılmış olan sözleşmelere uygulanır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Grup

Grup, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Grup kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Grup, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Grup, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Kiralama bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşenleri içeriyorsa, Grup sözleşmede yer alan bedeli TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat'ı uygulayarak dağıtır.

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 Grup 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

Grup, sadece gayrimenkul yatırımı alanında 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

Bağlı Ortaklık Türkiye'de geçerli vergi kanunlarına, Şube ise Almanya'da geçerli vergi kanunlarına tabidir.

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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 tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

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

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - *Gelir Vergileri* standardı uyarınca varlıkların ve borçların konsolide 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. Bağlı ortaklık ve Şube haricinde 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

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

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

2.5.17. Nakit akış tablosu

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri		
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	560.231	89.645
- Vadeli mevduat	8.606.109	1.170.554
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	128.547	--
- Vadeli mevduat	1.201.913	--
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	28.367	--
<i>Ziraat Bank Bosna Hersek'teki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	117.738.846	--
Toplam	128.264.013	1.260.199
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	--	23.273
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	--	32.795
Toplam	--	56.068
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflar peşin ödenmiş giderler		
Ziraat Sigorta A.Ş	72.255	72.094
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	268	151
Toplam	72.523	72.245
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş gelirler (kısa)		
T.C Ziraat Bankası A.Ş ⁽¹⁾	25.234.922	--
Toplam	25.234.922	--
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş gelirler (uzun)		
T.C Ziraat Bankası A.Ş ⁽¹⁾	28.810.401	--
Toplam	28.810.401	--

⁽¹⁾Grup; Kadıköy Binası, Sahrayıcedid Binası, Beyoğlu Binası ve Maslak Binasından kira gelirlerini peşin tahsil etmiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	548.076.602	--
Toplam	548.076.602	--
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	160.000.000	--
Toplam	160.000.000	--

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019				
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	Hizmet Geliri	Faiz Geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş	35.409.598	416.149	361.083	36.186.830
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	1.497.977	--	74.973	1.572.950
Ziraat Bank International AG	914.126	--	--	914.126
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	1.769.548	--	--	1.769.548
Ziraat Sigorta A.Ş	1.769.548	--	--	1.769.548
Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	276.267	--	--	276.267
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	710.050	--	--	710.050
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	1.800	--	--	1.800
Toplam	42.348.914	416.149	436.056	43.201.119

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %98'ini oluşturmaktadır.

1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018				
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	Hizmet Geliri	Faiz Geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş	26.595.602	--	5.930.769	32.526.371
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	2.040.130	--	468.931	2.509.061
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	1.294.988	--	--	1.294.988
Ziraat Sigorta A.Ş	1.294.988	--	--	1.294.988
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş	994.037	--	--	994.037
Toplam	32.219.745	--	6.399.700	38.619.445

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %83'ünü oluşturmaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019					
İlişkili taraf	Faiz ve Komisyon Giderleri	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş. ⁽¹⁾	61.035.957	1.246.750	--	277.211	62.559.918
Ziraat Sigorta A.Ş.	--	--	179.886	--	179.886
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	4.641	--	4.641
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	25.000	25.000
Ziraat Teknoloji A.Ş.	--	--	--	115.000	115.000
Toplam	61.035.957	1.246.750	184.527	417.211	62.884.945

⁽¹⁾ Ziraat Bankasından kullanılan kredi faizlerinin 31.448.726 TL'si avanslar üzerinde, 25.873.732 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilmiştir.

1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018					
İlişkili taraf	Faiz ve Komisyon Giderleri	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş. ⁽¹⁾	12.637.905	1.340.496	--	152.687	14.131.088
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	--	--	--	--	--
Ziraat Sigorta A.Ş.	--	--	159.877	--	159.877
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	2.896	--	2.896
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	300.000	300.000
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	--	20.483	20.483
Ziraat Teknoloji A.Ş.	--	--	--	51.750	51.750
Toplam	12.637.905	1.340.496	162.773	524.920	14.666.094

⁽¹⁾ Ziraat Bankasından kullanılan kredi faizlerinin 12.018.958 TL'si avanslar üzerinde, 610.537 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilmiştir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.300.849 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.242.582 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankalar	128.264.013	1.260.199
- Vadesiz mevduatlar - Türk Lirası	668.778	89.645
- Vadesiz mevduatlar - Yabancı Para	117.767.213	--
- Vadeli mevduatlar	9.808.022	1.170.554
Nakit ve nakit benzerleri	128.264.013	1.260.199
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(13.854)	(673)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	128.250.159	1.259.526

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019
TL	17 Ocak 2020	11	1.304.309
TL	27 Ocak 2020	9,7	1.201.913
TL	7 Ocak 2020	9	7.301.800
Toplam			9.808.022
Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018
TL	14 Şubat 2019	21	1.170.554
Toplam			1.170.554

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup'un uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	15.993.874	50.905
İlişkili taraflara ticari borçlar	20.363	--
Toplam	16.014.237	50.905

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup'un uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	572.780.447	526.316.376
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.312.617.998	981.138.184
Toplam	1.885.398.445	1.507.454.560

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 17)	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Maslak Binası	142.760.000	--	--	2.850.000	145.610.000
Beyoğlu Binası	97.000.000	--	--	9.000.000	106.000.000
Beyazıt Binası	42.900.000	--	--	4.030.000	46.930.000
Kozyatağı Binası	31.669.176	--	--	704.553	32.373.729
Bahçekapı Binası	30.630.000	--	--	2.155.000	32.785.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	30.500.000	--	--	2.780.000	33.280.000
Kadıköy Binası	30.025.000	--	--	3.895.000	33.920.000
Mecidiyeköy Binası	24.139.000	--	--	391.000	24.530.000
Cağaloğlu Binası	20.550.000	--	--	2.015.000	22.565.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	16.480.000	--	--	670.000	17.150.000
Ahmet Rasim (Ankara) Binası	3.000.000	--	--	150.000	3.150.000
Frankfurt Binası (Almanya)	56.663.200	5.329.563	--	12.493.955	74.486.718
Ara toplam	526.316.376	5.329.563	--	41.134.508	572.780.447
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İzmir Konak Arsası	17.500.000	3.087.679	--	672.321	21.260.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	900.150.000	284.770.842	--	26.079.158	1.211.000.000
İzmir Karabağlar Binası Projesi	5.140.000	1.431.204	--	128.796	6.700.000
İzmir Efes Binası Projesi	12.500.000	120.448	--	794.552	13.415.000
Erenköy Projesi	33.320.000	87.226	--	877.774	34.285.000
Ankara (Yenimahalle) Projesi	7.113.184	57.925	--	2.828.891	10.000.000
Muğla Bodrum Lojman Binası	--	11.175.000	--	25.000	11.200.000
Kahramanmaraş Projesi	5.415.000	461.816	--	(1.118.816)	4.758.000
Ara toplam	981.138.184	301.192.138	--	30.287.676	1.312.617.998
Genel toplam	1.507.454.560	306.521.701	--	71.422.184	1.885.398.445

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak 2018	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 17)	31 Aralık 2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	130.737.000	--	12.023.000	142.760.000
Beyoğlu Binası	88.000.000	--	9.000.000	97.000.000
Beyazıt Binası	38.525.000	--	4.375.000	42.900.000
Kozyatağı Binası	30.371.552	--	1.297.624	31.669.176
Bahçekapı Binası	28.000.000	--	2.630.000	30.630.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	29.300.000	--	1.200.000	30.500.000
Kadıköy Binası	28.150.000	--	1.875.000	30.025.000
Mecidiyeköy Binası	22.751.000	--	1.388.000	24.139.000
Cağaloğlu Binası	19.000.000	--	1.550.000	20.550.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	15.830.000	--	650.000	16.480.000
Ahmet Rasim (Ankara) Binası	--	2.575.500	424.500	3.000.000
Frankfurt Binası (Almanya)	--	52.464.562	4.198.638	56.663.200
Ara toplam	430.664.552	55.040.062	39.537.912	526.316.376
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İzmir Konak Arsası	16.690.000	79.307	730.693	17.500.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	800.000.000	57.785.310	42.364.690	900.150.000
İzmir Karabaglar Binası	--	4.958.025	181.975	5.140.000
Kahramanmaraş Projesi	--	3.570.000	1.845.000	5.415.000
İzmir Efes Binası	--	11.871.068	628.932	12.500.000
Erenkoy Projesi	--	27.147.887	6.172.113	33.320.000
Ankara (Yenimahalle) Projesi	--	7.113.184	--	7.113.184
Ara toplam	816.690.000	112.524.781	51.923.403	981.138.184
Genel toplam	1.247.354.552	167.564.843	91.461.315	1.507.454.560

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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. Kurulusta aynı sermaye konması durumunda, konulan aynı sermayeye TTK'nın 343 üncü maddesi çerçevesinde değer biçilir. Bu esasa göre, aynı sermaye olarak konulan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binalar için değerlendirme raporlarındaki değerler dikkate alınmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

	31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.885.398.445	--	423.349.718	1.462.048.727
	31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	--	531.731.376	975.723.184

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değeri 3. Seviyeden sınıflanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2019	2. Seviyeden 3. seviyeye transfer	3. seviyeden 2. seviyeye transfer	Değerleme farkı	31 Aralık 2019
Beyoğlu Binası	--	106.000.000	--	--	106.000.000
Kozyatağı Binası	--	32.373.729	--	--	32.373.729
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	--	33.280.000	--	--	33.280.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	--	17.150.000	--	--	17.150.000
İzmir Konak Arsası	17.500.000	--	--	3.759.998	21.259.998
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	900.150.000	--	--	310.850.000	1.211.000.000
İzmir Karabağlar Binası Projesi	5.140.000	--	--	1.560.000	6.700.000
İzmir Efes Binası Projesi	12.500.000	--	(12.500.000)	--	--
Erenkoy Lojman Binası	33.320.000	--	--	965.000	34.285.000
Ankara Yenimahalle Binası	7.113.184	--	(7.113.184)	--	--
Toplam	975.723.184	221.588.729	(19.613.184)	317.134.998	1.462.048.727

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	1 Ocak 2018	2. Seviyeden 3. seviyeye transfer	Değerleme farkı	31 Aralık 2018
İzmir Konak Arsası	16.690.000	--	810.000	17.500.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	800.000.000	--	100.150.000	900.150.000
İzmir Karabağlar Binası Projesi	--	5.140.000	--	5.140.000
İzmir Efes Binası Projesi	--	12.500.000	--	12.500.000
Erenkoy Lojman Binası	--	33.320.000	--	33.320.000
Ankara Yenimahalle Binası	--	7.113.184	--	7.113.184
Toplam	816.690.000	58.073.184	100.960.000	975.723.184

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 57.916.281 TL'dir (31 Aralık 2018: 53.626.186 TL).

Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Maslak Binası

Maslak Binası, yüzölçümü 8.000 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10 ada, 7 parselde kayıtlıdır. Kargir 3 Blok İş Hanı niteliğinde ana gayrimenkulde bulunan B ve C bloklarda konumlu 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 126.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Maslak Binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 17 Aralık 2019 tarihli raporunda "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" yöntemine göre; 145.610.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 14.586.855 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 11.136.861TL).

Beyoğlu Binası

Beyoğlu Binası, yüzölçümü 410 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 381 ada, 1 parselde kayıtlıdır. 2 Mağaza, 1 Apartman niteliklidir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 69.472.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Beyoğlu Binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 6 Aralık 2019 tarihli raporunda "Satışların Karşılaştırılması Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımının Uyumlaştırılması" yöntemine göre; 106.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 5.494.708 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 4.190.206 TL).

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Beyazıt Binası

Beyazıt Binası, yüzölçümü 362,50 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada, 23 parselde kayıtlıdır. Arsa ve Kargir Apartman niteliklidir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 36.600.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Beyazıt Binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 17 Aralık 2019 tarihli raporunda "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemine göre; 46.930.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 4.728.584 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 3.460.459 TL).

Kozyatağı Binası

Kozyatağı Binası, yüzölçümü 1.700,21 metrekare olan arsa üzerinde,, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi, 1437 ada, 110 parselde kayıtlıdır. 12 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası niteliklidir. Grup, Kozyatağı Binasının 682,16 metrekaresini oluşturan 8. ve 9. katlarını hizmet binası olarak kullanması sebebiyle bu katlar maddi duran varlık hesabında Binalar olarak sınıflandırılmıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 26.995.944 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Kozyatağı Binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 12 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımının Uyumlaştırılmasına" yöntemine göre; 32.373.729 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.865.462 TL kira geliri elde etmiştir. Binaların 8. ve 9. Katları Grup tarafından kullanılmaktadır (2018: 2.191.027 TL).

Bahçekapı Binası

Bahçekapı Binası, yüzölçümü 378,50 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 parselde kayıtlıdır. Altında Üç Mağazası Olan Kargir Vitali Hanı niteliklidir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 26.350.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Bahçekapı Binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 16 Aralık 2019 tarihli raporunda "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemine göre; 32.785.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası'na ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.786.682 TL kira geliri elde etmiştir. (2018: 2.173.372 TL).

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.), yüzölçümü 1.000,95 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1762 ada, 1 parselde kayıtlıdır. Dokuz Katlı Betonarme Binası ve Arsası niteliklidir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 25.380.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Aksaray Binasının (Turgut Özal Millet Cad.) gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2019 tarihli raporunda açıklanan "Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımının Uyumlaştırılması" yöntemine göre; 33.280.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Emeklilik ve Ziraat Sigorta'ya kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 3.539.096 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 2.589.976 TL).

Kadıköy Binası

Kadıköy Binası, yüzölçümü 477,50 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 1 parselde kayıtlıdır. Kargir Bina niteliklidir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 25.410.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Kadıköy Binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2019 tarihli raporunda "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" yöntemine göre; 33.920.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.563.977 TL kira geliri elde etmiştir. (2018: 1.941.466 TL).

Mecidiyeköy Binası

Mecidiyeköy Binası, yüzölçümü 265,20 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2158 ada, 52 parselde kayıtlıdır. Altında Banka Olan Kargir Apartman niteliklidir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 21.610.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Mecidiyeköy Binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18 Aralık 2019 tarihli raporunda "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" yöntemine göre; 24.530.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Portföy ve Ziraat GSYO'ya kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.963.231,66 TL kira geliri elde etmiştir. (2018: 1.708.963TL).

Cağaloğlu Binası

Cağaloğlu Binası, yüzölçümü 1.286,20 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, 33 ada, 22 parselde kayıtlıdır. Bahçeli Dükkân niteliklidir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 17.760.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Cağaloğlu Binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre; 22.565.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.522.835 TL kira geliri elde etmiştir. (2018:1.560.320 TL)

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.), yüzölçümü 426 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parselde kayıtlıdır. Kargir Banka Binası ve Arsaniteliklidir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 14.090.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Aksaray Binasının (Cerrahpaşa Cad.) gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımının Uyumlaştırılması" yöntemine göre; 17.150.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti'ne kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.482.619 TL kira geliri elde etmiştir. (2018: 1.083.090 TL)

Ahmet Rasim (Ankara) Binası

Ahmet Rasim (Ankara) Binası, yüzölçümü 830 metrekare olan arsa üzerinde, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada, 8 parselde kayıtlıdır. 3 Mesken Daireli Kargir Apartman niteliklidir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 7 Şubat 2018 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 2.600.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup, bu taşınmazını 20 Mart 2018 tarihinde 2.525.000 TL bedel ile satın almıştır.

Ahmet Rasim (Ankara) Binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Kasım 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre; 3.150.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd Şti 'ne kiraya vermiştir. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 176.011 TL kira geliri elde etmiştir.(2018: 84.000 TL)

Almanya Frankfurt Binası

Almanya Frankfurt Binası, yüzölçümü 799 metrekare olan arsa üzerinde, Frankfurt 18 bölgesine ait tapu, 1074 sayfa, Takibi Sıra No.1, Sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6'ya kayıtlıdır. Avlulu Yapı niteliklidir.

Almanya'da yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının düzenlediği 6 Ekim 2017 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 9.400.000 € olarak belirlenmiş ve Grup, bu taşınmazını 28 Şubat 2018 tarihinde 47.578.920 TL (10.200.000 Euro) bedel ile satın almıştır.

Almanya Frankfurt Binasının gerçeğe uygun değeri, yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Kasım 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre; 74.486.718 TL (11.200.000 EURO) TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Grup, söz konusu zemin+ 4 normal kat+çatı katlı binanın; yatırım amaçlı gayrimenkulden zemin kat, 3 normal kat ve çatı katını, ilgili hesap döneminde Ziraat Bank A.G'ye kiraya vermiştir. Binanın 4. Katında kiracı olarak avukat ve noter bulunmaktadır. Ziraat Bankası A.G'nin Genel Müdürlüğü için tadilat işlemleri Eylül 2019'da tamamlanmıştır. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden ilgili hesap döneminde 1.394.968 TL kira geliri elde etmiştir. (2018: 481.768 TL)

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İzmir Konak Projesi

İzmir ili, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kayıtlı arsa nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 395 metrekaredir. Arsanın 248/300 hissesi Şirketimize, 52/300 hissesi Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 30 Ekim 2017 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 16.690.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazın 248/300 hissesini 13.12.2017 tarihinde 16.323.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Anılan taşınmazın gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 09 Aralık 2019 tarihli raporunda "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemine göre; 21.260.000 TL 'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Hissedar ile Şirketimiz arasında yapılan sözleşme üzerine projelendirme ve inşaat yapım işinin Şirketimizce yaptırılması konusunda anlaşma sağlanmıştır.

Taşınmaz üzerinde, yeni bina proje yapım çalışmaları, taşınmaz Ziraat Bankası mülkiyetindeyken A Tasarım Mimarlık Uyg. Dan. İnş San. ve Tic. Ltd. Şti. yükleniminde başlamış olduğundan proje işlerine aynı firma ile aynı bedelle (KDV Hariç 210.000.- TL) sözleşme yapılarak devam edilmiştir. Dükkan ve konaklama tesisi olarak planlanan proje 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Hissedarın alanı dükkan, kalan alan ise Ziraat Bankası Şube Hizmet Alanı ve üst katlarda konaklama tesisi olarak tasarlanmıştır.

Yapı ruhsatı başvurusunda ilgili Belediyece müteahhitin belirlenmesi istendiğinden ve yürürlüğe girecek yeni yönetmeliklerin süreci uzatacağı ön görülerek işin önce zemin güçlendirme ve kaba inşaat kısmının ihalesine karar verilmiştir. Zemin güçlendirme ve kaba inşaat işi ihalesi 26.12.2018 tarihinde yapılmış, ihale Metay İnşaat Turizm Petrol San. ve Tic. Ltd. Şti. yükleniminde kalmıştır. Sözleşme 20.02.2019 Tarihinde imzalanmış, yüklenici firmaya iksa ruhsatının alımına ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 34. Madde 1.e) "Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" bendine istinaden hazırlanan değerlendirme raporuna müteakip 17.04.2019 Tarihinde yer teslimi yapılmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 21.01.2020 olup, zemin güçlendirme aşamasındaki süre kaybından dolayı 10 gün süre uzatımı ile 31.01.2020 tarihinde tamamlanmıştır. 12.02.2020'de işin Geçici ve Kesin Kabulü yapılmıştır. Kabulde tespit edilen eksik işler 19.02.2020 tarihinde tamamlanmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 Ada,3 Parselde kayıtlı arsa nitelikligayrimenkulün yüzölçümü 27.195,50 metrekaredir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli raporuna göre 643.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, anılan gayrimenkul Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Anılan taşınmazın gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18 Kasım 2019 tarihli raporuna göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsasının, "Maliyet Yaklaşımı (projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına) ve Gelir Yaklaşımının Uyumlulaştırılması" yöntemine göre; 1.211.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pederson Fox) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin üstlendiği İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre ana yüklenici ihalesi süreci tamamlanmış olup, 28.05.2018 tarihinde Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 1.048.092.028,60 TL bedelli inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

Proje toplam ilerleme seviyesi,16.12.2019- 22.12.2019 tarihli saha imalat raporu itibarıyla %23,79'a yükselmiştir. Kuleler ve Park 2 parsellerinde temel imalatları tamamlanmış olup, betonarme yapım işleri Kuleler parselinde, K1 Kulesi P5 (Podyum 5), K2 Kulesi P4(Podyum 4) kat döşemesinde olup Park 2 parseli betonarme imalatları tamamlanmış duvar imalatlarına başlanmıştır. Kuleler parselinde %64 beton imalatı tamamlanmıştır. İmalatlar devam etmektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İzmir Karabağlar Projesi

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde kayıtlı, kargir işyeri nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 676 metrekaredir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 20 Nisan 2017 tarihli raporuna göre 4.800.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 28.03.2018 tarihinde 4.800.000 TL bedel ile satın almıştır.

Anılan taşınmazın gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 05 Aralık 2019 tarihli raporunda "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemine göre; 6.700.000 TL 'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan bina, riskli yapı kapsamında yıkım ruhsatı alınarak yıkılmıştır. Dükkan+ofis yeni bina projesi geliştirilmiştir. Geliştirilen projede zemin, asma kat ve 1. Kat şube, 2. ve 3. katlar ofis olarak planlanmıştır.

23.07.2019'da yeni bina inşaatı ihalesi yapılmış, ihale 5.150.000-TL+KDV bedel ile Yenikar Mühendislik Gıda İnşaat Emlak Nakliye Turizm Temizlik San. ve Tic. Ltd. Şti.'de kalmıştır. 30.07.2019 Tarihinde sözleşme imzalanmış olup 05.08.2019 tarihinde yer teslimi yapılmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 30.04.2020'dir. Binanın inşaatı devam etmektedir.

İzmir Efes Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada, 14 parselde kayıtlı, arsa nitelikli gayrimenkulünün yüzölçümü 624 metrekaredir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 19 Nisan 2017 tarihli raporuna göre 11.700.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 28.03.2018 tarihinde 11.601.000 TL bedel ile satın almıştır.

Anılan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 06 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Değeri Yaklaşımı" yöntemine göre; 13.415.000 TL 'dir.

Gayrimenkul 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Satın alındığında boşaltılmış durumda olan taşınmaz, birinci kattan itibaren iki blok halinde yükselmekte olup, Bulvar Cepheli kısım, 1 bodrum kat, zemin kat, batar kat ve 7 normal kat; sokak cephe kısmı, 1 bodrum kat, zemin kat, batar kat ve 3 normal kat kattan oluşmakta ve teras çatılıdır.

Mevcut taşınmaz üzerinde bodrum, zemin ve batar katların kısmi alanının Şube hizmet alanı, kalan alanda 45 odalı, 81 yataklı otel projesi geliştirilmiştir.

Yapı ruhsatı için ilk başvuru 10 Eylül 2018'de yapılmıştır. Mimari proje, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü tarafından incelenip 20 Mart 2019'da onaylanmış, Konak Belediyesine gönderilmiştir. Koruma Müdürlüğü onayından sonra 19 Nisan 2019 tarihinde tekrar ruhsat başvurusu yapılmıştır. 16 Mayıs 2019 tarihinde Konak Belediyesinden, Danıştay'ın imar yönetmeliği ile ilgili yürütmeyi durdurma kararının, binanın kullanım amacının değişmesinden (otel projesine dönüşmesinden) dolayı Efes Projesini de olumsuz etkilediği şifahi bilgisi edinilmiştir.

Konak Belediyesi'nin 01.06.2019 tarihli yazısında; Danıştay 6. Dairesinin 12.07.2018 tarihinde aldığı kararlar ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin dava konusu edilen bazı maddelerinin yürütülmesinin durdurulmasına karar verildiğinden, yürütmenin durdurulmasına karar verilen maddeler dışındaki yönetmelik maddeleri doğrultusunda hazırlanmış projeler ile başvurumuzun değerlendirileceği belirtilmektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ayrıca 13.06.2019 tarih 30 sayılı yazımız ile Konu hakkında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'ne projemizin mevcut hali ruhsat alması için görüş sorulmuştur. ÇŞB'den alınan cevabi yazıda "imar planında "ticaret+konut" olarak belirlenmiş bir parselde "ticaret+konut" olarak kullanılan bir yapının kullanım amacının "ticaret+konaklama"ya dönüştürülmesine yönelik tadilat yapılmasının mümkün olacağı ve konuya ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığından görüş alınmasının uygun olacağı" belirtilmiştir. Yapı ruhsatı süreci takip edilmektedir.

Erenköy Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde kayıtlı, arsa nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.186,98 metrekaredir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 25 Nisan 2017 tarihli raporuna göre 29.950.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 26.04.2018 tarihinde 26.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

Anılan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 22 Kasım 2019 tarihli raporunda "Piyasa Değeri ve Proje Geliştirme Yaklaşımının Uyumlaştırılması" yöntemine göre; 34.285.000 TL 'dir. Taşınmaz üzerinde yer alan bina riskli yapı kapsamında yıkım ruhsatı alınarak yıkılmıştır.

Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılmış olup, konut+dükkan yeni bina projesi geliştirilmektedir. Projede zemin kat dükkân, üst katlar da konut olarak planlanmıştır. Yapı ruhsatı başvurusu Kadıköy Belediyesine 18.10.2019 tarihinde yapılmıştır. Ancak İmar Şefinin talebi ile yapı ruhsatı başvurusu için İSKİ ve AYEDAŞ onaylarının alınması beklenmiştir. Bu nedenle İSKİ ve AYEDAŞ onaylarına müteakip 20.12.2019 Tarihinde e-kadıköy üzerinden dijital başvuru yapılmış, 23.12.2019 tarihinde elden evrak ve proje teslimi yapılmıştır. Yapı ruhsatı süreci takip edilmektedir.

Ankara Varlık Projesi (Yenimahalle)

Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi, 13761 ada, 11 parselde kayıtlı, arsa nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 2.885 metrekaredir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 14 Mayıs 2018 tarihli raporuna göre 7.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 13.06.2018 tarihinde 7.000.000 TL bedel ile satın almıştır.

Anılan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18 Kasım 2019 tarihli raporunda "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemine göre; 10.000.000 TL 'dir.

Taşınmaz üzerinde yer alan bina, riskli yapı kapsamında yıkım ruhsatı alınarak yıkılmıştır. İmar planında yapılaşma koşulları belirlenmesi için belediyeye başvurulmuş olup yeni yapılaşma koşulları imar planına işlenmiştir. Yapılaşma koşulları doğrultusunda konut projesi geliştirilmesine devam edilmektedir.

Bodrum/Muğla Binası

Bodrum (Muğla) Binası, yüzölçümü 417,89 metrekare olan arsa üzerinde, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 6. Sokak No: 2 adresli ve tapununun 788 ada, 1 parselinde kayıtlıdır. Avlulu Kargir Bina niteliklidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 29.03.2019 tarihli raporuna göre 11.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 12.06.2019 tarihinde 11.000.000 TL bedel ile satın almıştır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Anılan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre; 11.200.000 TL 'dir.

Taşınmazın kayıtlı olduğu parselin, "Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı karar eki ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Tasarım Alanı içerisinde meydan alanında kalması" nedeniyle mevcut yapıya tadilat ruhsatı alınamamıştır. Tadilat ruhsatı alınmasına yönelik olarak binanın tescil işlemleri Ziraat Bankası Gayrimenkul ve Ekspertiz Yönetimi Bölüm Başkanlığı tarafından başlatılmış ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı oluşturulmuştur. İlgili belediyesi ve tapu idaresinde yapılacak kayıt işlemlerini takiben tadilat işlemleri başlatılacaktır.

Kahramanmaraş Projesi

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4 ada 1 parselde kayıtlı, arsa nitelikli gayrimenkulün yüzölçümü 699,67metrekaredir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 21.04.2017 tarihli raporuna göre 4.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 10.04.2018 tarihinde 3.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

Anılan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 4 Kasım 2019 tarihli raporunda "Emsal Karşılaştırma" yöntemine göre; 4.758.000 TL 'dir.

Ziraat Bankası'na kiraya verilen söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 63.450 TL kira geliri elde edilmiştir. (2018: 184.005 TL).

Gayrimenkul üzerinde bulunan bina yıkılmış ve yeni bina projesi geliştirilmiştir. Proje, 2 Bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat olarak planlanmıştır. 2. ve 1. Bodrum katlar, kullanıcı ortak hacimleri; zemin kat, asma kat ve birinci katlar Ziraat Finans Grubu alanları diğer katlar ise ofislerden oluşan bağımsız bölümlerolarak projelendirilmiştir. Projenin yapımına ilişkin ihale 12.11.2019 tarihinde yapılmış, ihalede en düşük teklifi veren 8.810.000,00 TL bedel ile Mülazımoğlu İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. de kalmıştır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

Grup, kiraya veren sıfatıyla Ziraat Bankası, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Ziraat Sigorta, Ziraat Emeklilik ve Ziraat Katılım ile ve ilişkili olmayan taraflarla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	40.049.335	41.559.202
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	58.919.555	78.597.978
Toplam	98.968.890	120.157.180

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un, 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artışı	31 Aralık 2019
Maliyet					
Binalar	3.992.416	--	--	150.928	4.143.344
Demirbaşlar	102.348	631.946	--	--	734.294
	4.094.764	631.946	--	150.928	4.877.638
Birikmiş Amortisman (-)					
Binalar	(151.592)	(65.481)	--	--	(217.073)
Demirbaşlar	(23.445)	(54.019)	--	--	(77.464)
	(175.037)	(119.500)	--	--	(294.537)
Net Defter Değeri	3.919.727	512.446	--	150.928	4.583.101

Grup, Kozyatağı binasının 682,16 metrekaresini oluşturan 8. ve 9. katlarını hizmet binası olarak kullanmaktadır. Bu katlar maddi duran varlık hesabında binalar olarak sınıflandırılmıştır.

Grup'un, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal varlıklar	31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.926.271	--	--	3.926.271
Finansal varlıklar	31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.840.824	--	3.840.824	--

Gerçeğe uygun değeri 3. Seviye olarak sınıflanan maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2019	2. Seviyeden 3. seviyeye transfer	31 Aralık 2019
Kozyatağı Binası	--	3.926.271	3.926.271
Toplam	--	3.926.271	3.926.271
	1 Ocak 2019	2. Seviyeden 3. seviyeye transfer	31 Aralık 2018
Kozyatağı Binası	--	--	--
Toplam	--	--	--

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 Grup'a 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Kozyatağı Hizmet Binası (8. ve 9. Kat) pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımının uyumlulaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 3.926.271 TL'dir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla binalar üzerindeki sigorta teminat tutarı 953.675 TL'dir (31Aralık 2018: 882.073 TL).

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

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un, 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	31 Aralık 2019
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	73.525	48.325	121.850
	73.525	48.325	121.850
İtfa Payı (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(51.111)	(31.547)	(82.658)
	(51.111)	(31.547)	(82.658)
Net Defter Değeri	22.414	16.778	39.192

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Davalar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un Almanya Şubesi'ndeki yatırım amaçlı gayrimenkulunun tadilat işlemleri nedeniyle Grup'a dava açılmıştır, bu davalar nedeniyle Grup'un dava karşılığı tutarı 7.581.684 TL'dir (31 Aralık 2018: Yükümlülüğü bulunmamaktadır).

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup'un dava karşılıkları hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi	--	--
Dönem içinde ayrılan karşılık	7.581.684	--
Dönem içinde iptal edilen/gerçekleşen karşılık	--	--
Kapanış bakiyesi	7.581.684	--

Alınan teminatlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	303.717.335	192.603.432
Toplam	303.717.335	192.603.432

Teminat mektupları proje yöneticiliği hizmetleri kapsamında ve projelerin yüklenici firmalarından alınan banka teminat mektupları, ipotek ve teminat senetlerinden oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu TRİ bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	60.742	32.136
Kullanılmamış izin karşılığı	50.159	24.973
	110.901	57.109

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 6.379,86 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL).

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İskonto oranı (%)	4,67	4,11

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

11. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	548.076.602	226.008.616
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	548.076.602	226.008.616

Grup'un kullanmış olduğu kredilerin vadesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	548.076.602	226.008.616
	548.076.602	226.008.616

31 Aralık 2019 itibarıyla Grup'un kullanmış olduğu krediler Türk Lirası cinsinden ve rotatif kredidir (31 Aralık 2018: Türk Lirası cinsinden rotatif kredidir).

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Nakit Hareketi Yaratıcılar			Nakit Hareket Yaratmayanlar		31 Aralık 2019
	31 Aralık 2018	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Diğer nakit olmayan hareketler	
Banka kredileri	226.008.616	1.407.116.796	(1.085.048.810)	--	--	548.076.602
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	226.008.616	1.407.116.796	(1.085.048.810)	--	--	548.076.602

	Nakit Hareketi Yaratıcılar			Nakit Hareket Yaratmayanlar		31 Aralık 2018
	31 Aralık 2017	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Diğer nakit olmayan hareketler	
Banka kredileri	--	425.821.876	(199.813.260)	--	--	226.008.616
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	--	425.821.876	(199.813.260)	--	--	226.008.616

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar ⁽¹⁾	62.700.000	62.700.000
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler (Dipnot 3)	72.523	72.245
Diğer	34.848	917
Toplam	62.807.371	62.773.162

⁽¹⁾ Grup, İstanbul İli Kartal ilçesinde yapılmakta olan proje kapsamında avans vermiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun Vadeli Peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar ⁽²⁾	367.797.866	329.160.470
Toplam	367.797.866	329.160.470

⁽²⁾ Grup, 2 Ekim 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ile Nidapark Kayaşehir projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır; 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Uzun Vadeli verilen avanslar; Nida Park Kayaşehir Projesi kapsamında verilen 195.000.000 TL avans ve aktifleştirilen 40.756.971 TL faiz giderinden, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında verilen 97.524.885 TL avans, Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri projesi kapsamında verilen 31.805.294 TL avans ve aktifleştirilen 2.710.713 TL faiz giderinden oluşmaktadır.

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	53.365.059	7.476.875
Peşin ödenen vergi ve fonlar	51.825	2.907.104
Verilen depozito ve teminatlar	137	138
Diğer	--	31.715
Toplam	53.417.021	10.415.832

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan sermaye avansı ⁽¹⁾	160.000.000	--
Alınan depozito ve teminatlar	12.591.569	1.837.826
Ödenecek vergi ve fonlar	2.557.439	1.917.111
Alınan avanslar	1.092.084	1.092.084
Personele borçlar	--	1.622
Toplam	176.241.092	4.848.643

⁽¹⁾ Grup, 24 Aralık 2019 tarihinde sermaye artırımını için yönetim kurulu kararı almıştır ve sermaye artışı 2020 yılı içerisinde gerçekleşecektir.

13. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Grup'un özkaynak yöntemi ile değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Konkur İnşaat ⁽²⁾	50	109.060.982	--
Taşkent Merkez Park ⁽¹⁾	50	--	87.779
		109.060.982	87.779

⁽¹⁾ Grup, 29 Mart 2019 tarihinde devredilmiştir.

⁽²⁾ Grup, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin paylarının %50'sine tekabül eden Hulusi Necati Kurmel'e ait olan 160.000 adet hissesinin tamamını 86.000.000 TL bedelle satın almıştır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Taşkent Merkez Park	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	--	191.927
Duran varlıklar	--	--
Kısa vadeli borçlar	--	(16.369)
Uzun vadeli borçlar	--	--
Net varlıklar	--	175.558
	1 Ocak -	1 Ocak -
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelirler	--	6.467
Giderler (-)	--	(80.909)
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Konkur İnşaat		
Dönen varlıklar	106.767	--
Duran varlıklar	275.000.000	--
Kısa vadeli borçlar	(4.320.323)	--
Uzun vadeli borçlar	(52.664.480)	--
Net varlıklar	218.121.964	--

14. ÖZKAYNAKLAR

14.1 Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup'un ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

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

Grup 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Grup'un 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. Kayıtlı sermaye tavanı 2019-2023 yılları için 7.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Grup'un 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.

Grup, 24 Aralık 2019 tarihinde sermaye artırımları için yönetim kurulu kararı almıştır ve sermaye artışı 2020 yılı içerisinde gerçekleşecektir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14.2 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

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

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı

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

	2019	2018
Açılış bakiyesi	718.360	485.788
Dönem içi değişim	150.928	232.572
Kapanış bakiyesi	869.288	718.360

Grup, 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.

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Yurtiçi kira gelirleri	41.773.511	32.303.745
Yurtdışı kira gelirleri	1.394.968	--
AVM yönetim gelirleri	416.149	--
Toplam gayrimenkul gelirleri	43.584.628	32.303.745
Mevduat faiz gelirleri	436.056	14.142.266
Toplam borçlanma araçları gelirleri	436.056	14.142.266
Toplam hasılat	44.020.684	46.446.011

Hasılat tutarının 43.201.119 TL'si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Vergi, resim ve harç giderleri	1.551.023	1.303.531
Bakım ve onarım giderleri	435.414	72.400
Sigorta giderleri	159.044	101.332
Amortisman giderleri	18.821	--
Diğer	168.306	64.088
Toplam satışların maliyeti	2.332.608	1.541.351

16. FAALİYET VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemlerine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Personel ücret ve giderleri	4.143.646	3.077.800
Danışmanlık giderleri	2.484.900	520.487
Vergi, resim ve harç giderleri	706.972	22.961
İşletme giderleri	235.413	149.664
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	206.804	174.884
Amortisman ve itfa payı giderleri	132.230	115.554
Seyahat ve ulaşım giderleri	232.349	78.673
Diğer giderler	1.439.568	543.812
Toplam	9.581.882	4.683.835

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Reklam giderleri ve tanıtım gideri	13.292	23.694
Diğer giderler	--	29.754
Toplam	13.292	53.448

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı	72.541.001	92.535.165
Diğer olağan gelir ve kârlar ⁽¹⁾	33.015.753	40.069
Toplam	105.556.754	92.575.234

⁽¹⁾ 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait diğer olağan gelir ve kârlar tutarının 32.900.447 TL'lik kısmı özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Konkur İnşaat'ın satın alımından kaynaklanan kârdan oluşmaktadır.

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Karşılık giderleri (Not 9)	7.581.684	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalışı (Not 6)	1.118.816	--
Toplam	8.700.500	--

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Kambiyo kârları	167.052	572.079
Toplam	167.052	572.079

Grup'un 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Faiz giderleri ⁽¹⁾	3.713.503	8.410
Kambiyo zararları	179.311	79.268
Toplam	3.892.814	87.678

⁽¹⁾ Ziraat Bankasından kullanılan kredi faizlerinin 31.448.726 TL'si avanslar üzerinde, 25.873.732 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 12.018.958 TL'si avanslar üzerinde, 610.537 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilmiştir).

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple; konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, tam konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

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

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi'nin Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Şirket'in Almanya Şubesi Almanya'da yürürlükte olan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, dönem kârı vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	105.694	--
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(11.606)	--
	94.088	--
Kâr veya zarar tablosundaki vergi gideri:		
	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Cari vergi gideri	(105.694)	--
Ertelenmiş vergi geliri	1.895.421	--
Toplam vergi gideri	1.789.727	--

Kurumlar Vergisi

Grup'un bağlı ortaklıklarından Ziraat İşletme Yönetimi, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Ziraat İşletme Yönetimi cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla %22'dir (2018: %22). 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 10uncu madde uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu'na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %22 (2018: %22) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştiraktan elde ettikleri temettü kazançları (yatırım fonlarının katılma belgeleri ile yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kâr payları hariç) kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Gelir vergisi stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kâr paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kâr payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 - 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kâr payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından şirketlerin üretim faaliyetiyle doğrudan ilgili olanların %40'ı vergilendirilebilir kazançtan düşülebilir. Yararlanılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Transfer fiyatlandırması

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla "örtülü kazanç dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan "transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkında Genel Tebliğ'de uygulamadaki detaylar belirlenmiştir. Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan ürün veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili kârlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kâr dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile yüzde 22'lik Kurumlar vergisi oranı yürürlüğe girdiği için ertelenmiş vergi hesaplamalarında 31 Aralık 2019 finansal tabloları hazırlanırken 2018, 2019 ve 2020 yıllarında geri kazanılacağı muhtemel olan geçici farklar için yüzde 22 oranı, üç yılı aşan kısım için ise yüzde 20 oranı kullanılmıştır. Almanya Şubesinin ertelenmiş vergi hesaplamasında yüzde 25 oranı kullanılmıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak-31 Aralık 2019	1 Ocak-31 Aralık 2018
Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:		
Açılış bakiyesi	--	--
Kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	1.895.421	--
Kapanış bakiyesi	1.895.421	--

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne aftolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	Varlıklar	Yükümlülükler	31 Aralık 2019 Net tutar
Dava karşılığı	1.895.421	--	1.895.421
Toplam ertelenen vergi yükümlülüğü	1.895.421	--	1.895.421

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini doğuran kalemlerin hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019 itibarıyla	Cari dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	31 Aralık 2019 itibarıyla
Dava karşılığı	--	1.895.421	1.895.421
	--	1.895.421	1.895.421

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Dönem vergi giderinin dönem kârı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kâr	125.223.394	133.189.791
Vergi oranı	%22	%22
Vergiye tabi olmayan gelirler	(124.742.966)	(133.189.791)
Hesaplanan gelir vergisi	105.694	--
	105.694	--

Diğer ülkelerdeki vergi uygulamaları

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla faaliyet gösterilen diğer ülkelerdeki efektif vergi oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019
Almanya	%25

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem kârının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Grup'un sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem kârı/(zararı) (TL)	127.013.121	133.189.791
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	1.300.000.000	1.300.000.000
Pay başına kâr/(zarar) (TL)	0,0977	0,1025

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21.1. Kredi riski

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Tarafta	Diğer Tarafta	İlişkili Tarafta	Diğer Tarafta		
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D)	--	--	--	145.826	128.264.013	430.497.866
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	--	145.826	128.264.013	430.497.866
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.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2018	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D)	56.068	--	31.715	--	1.260.199	391.860.470
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--		
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	56.068	--	31.715	--	1.260.199	391.860.470
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.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21.2. Likidite riski

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

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

31 Aralık 2019						
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)				
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	564.090.839	564.090.839	564.090.839	--	--	--
Ticari borçlar	16.014.237	16.014.237	16.014.237	--	--	--
Banka kredileri	548.076.602	548.076.602	548.076.602	--	--	--
31 Aralık 2018						
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)				
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	226.059.521	226.059.521	59.251	226.000.000	--	--
Ticari borçlar	50.905	50.905	50.905	--	--	--
Banka kredileri	226.008.616	226.008.616	8.616	226.000.000	--	--

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

21.3. Piyasa riski

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Döviz kuru riski

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU	31 Aralık 2019				31 Aralık 2018			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Diğer
1.Ticari Alacaklar	--	--	--	--	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	117.767.213	--	4.265	34.931.124	-	-	-	-
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	-	-	-	-
3.Diğer	--	--	--	--	-	-	-	-
4.Dönen Varlıklar(1+2+3)	117.767.213	--	4.265	34.931.124	-	-	-	-
5.Ticari Alacaklar	--	--	--	--	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	-	-	-	-
7.Diğer	--	--	--	--	-	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	-	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	117.767.213	--	4.265	34.931.124	-	-	-	-
10.Ticari Borçlar	--	--	--	--	-	-	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	-	-	-	-
12a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	-	-	-	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	--	--	--	--	-	-	-	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--	--	-	-	-	-
14.Ticari Borçlar	--	--	--	--	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	-	-	-	-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	--	--	--	--	-	-	-	-
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--	-	-	-	-
18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	--	--	--	--	-	-	-	-
19.Bilanço Dışı Türev Araçların net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	-	-	-	-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--	-	-	-	-
19b.Hedge Edinilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--	-	-	-	-
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	117.767.213	--	4.265	34.931.124	-	-	-	-
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	--	--	--	--	--	--	--	--
22.Döviz Hedge`i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--	--	--	--	--

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2019		
	Kâr/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.837	(2.837)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	2.837	(2.837)
Diğer Döviz kurları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
7- Diğer Döviz net varlık/yükümlülüğü	11.776.721	(11.776.721)
8- Diğer Döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- Diğer Döviz Net Etki (7+8)	11.776.721	(11.776.721)
TOPLAM (3+6+9)	11.795.587	(11.795.587)
31 Aralık 2018		
	Kâr/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	--	--
Diğer Döviz kurları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
7- Diğer Döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--
8- Diğer Döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- Diğer Döviz Net Etki (7+8)	--	--
TOPLAM (3+6+9)	--	--

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal varlıklar	9.808.022	1.170.554
- Bankalar mevduatı	9.808.022	1.170.554
Finansal yükümlülükler	548.076.602	226.008.616
- Kısa vadeli borçlanmalar	548.076.602	226.008.616

Grup'un değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

21.4. Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un 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 Grup yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Grup pay sahiplerine kâr payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

22. FİNANSAL ARAÇLAR

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

Grup'un 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 aracı 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.

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Grup'un, 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 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	126.543.038	1.260.199
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.885.398.445	1.507.454.560
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	109.060.982	87.779
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	31.715
Diğer varlıklar		491.931.094	406.315.958
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	2.612.933.559	1.915.150.211
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	548.076.602	226.000.000
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	160.000.000	8.616
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.810.870.577	1.684.184.938
Diğer kaynaklar		93.986.380	4.956.657
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	2.612.933.559	1.915.150.211
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	8.606.109	1.170.554
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	126.543.038	1.260.199
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	--	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	117.738.846	1.170.554

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	Asgari/Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a). (b)	%72	%79	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%9	%0	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	%0	%0	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%39	%13	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)	%5	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%5	%0	Azami %10	L/D

İLETİŞİM BİLGİLERİ

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

