



2018 FAALİYET RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

İÇİNDEKİLER

1	YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
4	BAŞKANIN MESAJI
5	GENEL MÜDÜRÜN MESAJI
6	SUNUŞ
12	BAĞIMSIZLIK BEYANI
16	KOMİTELER
17	YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN MALİ HAKLAR
17	EKONOMİK GÖSTERGELER
25	ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER
28	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ
34	İSTANBUL ALIŞVERİŞ MERKEZİ YATIRIMI
36	İZMİR ALSANCAK KONAKLAMA TESİSİ PROJESİ
38	KAHRAMANMARAŞ İŞ MERKEZİ PROJESİ
40	İSTANBUL ERENKÖY KONUT PROJESİ
42	ALMANYA FRANKFURT OFİS PROJESİ
43	İZMİR KONAK OTEL PROJESİ
44	ANKARA YENİMAHALLE KONUT PROJESİ
45	İZMİR KARABAĞLAR İŞ MERKEZİ PROJESİ
46	BİNA PORTFÖYÜMÜZ
63	01.01.2018 – 31.12.2018 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU
66	FİNANSAL DURUM
67	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ
68	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU
71	DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR
72	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU
85	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") 1 Ocak 2018-31 Aralık 2018 hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set 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 ("KKGK") 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. KKGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle 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.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2018-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 20 Şubat 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket 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; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttakı şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni 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

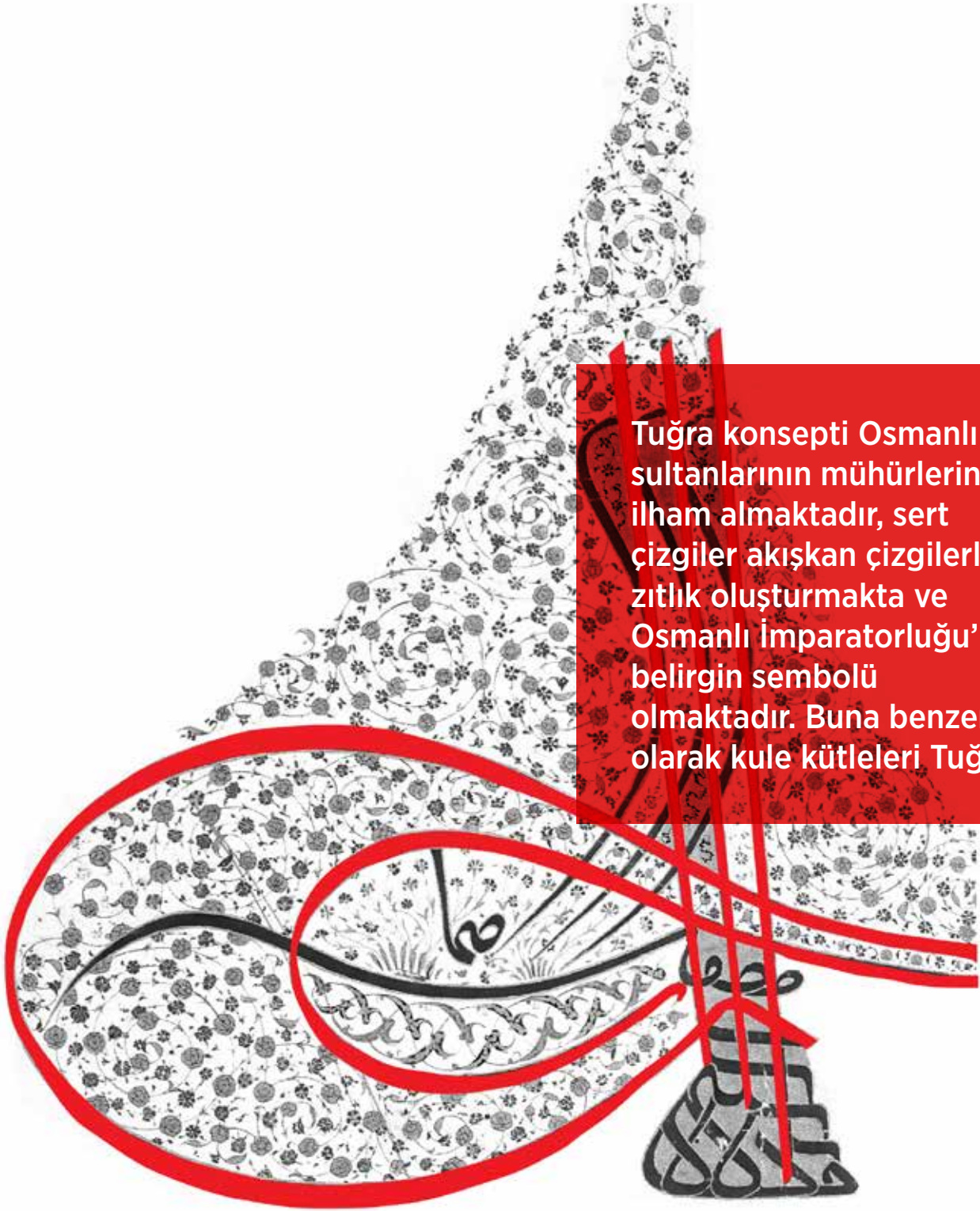
Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolaryla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıttığı 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 Şirket'in durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıttığına 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

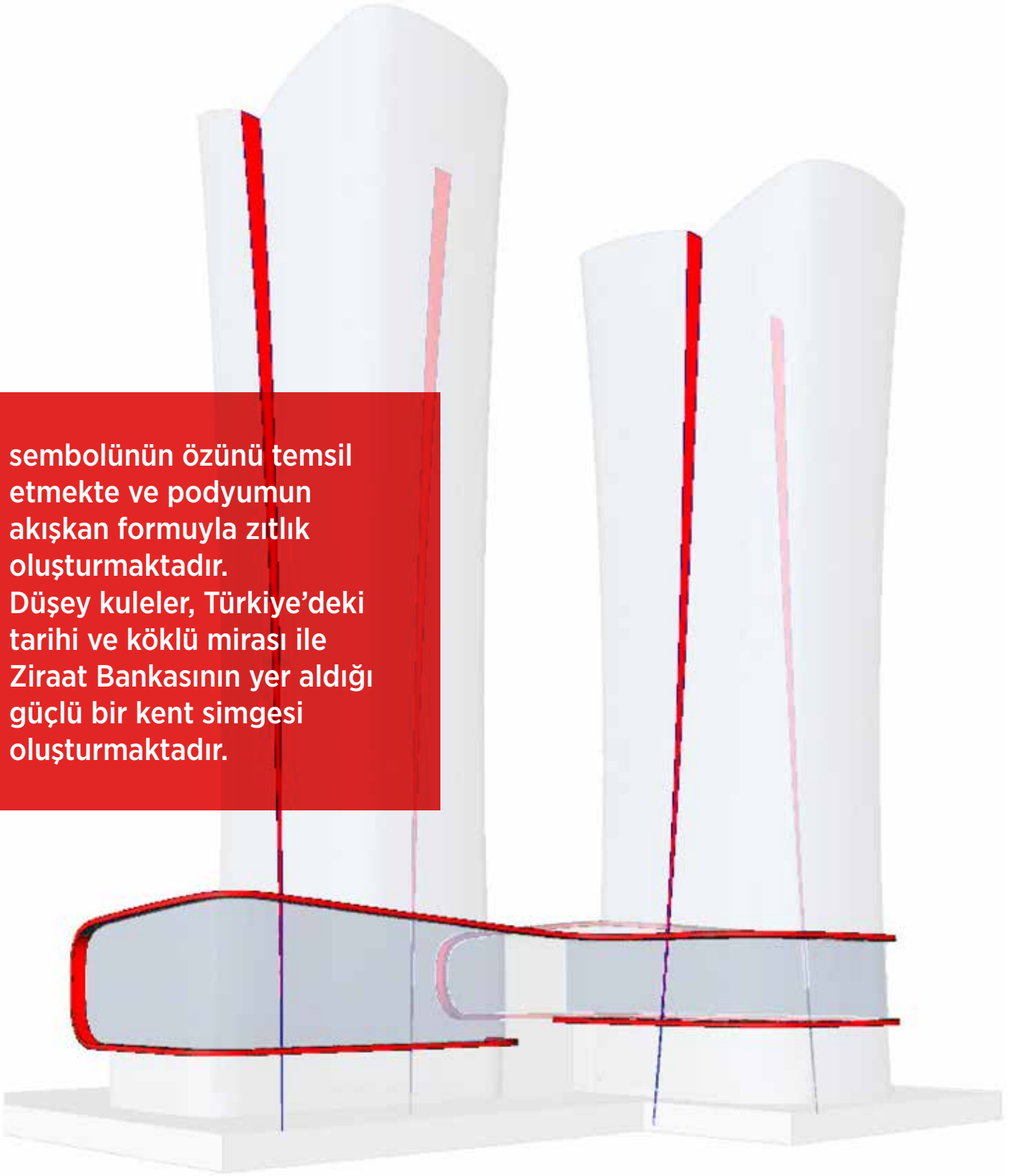

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

20 Şubat 2019
İstanbul, Türkiye



Tuğra konsepti Osmanlı sultanlarının mühürlerinden ilham almaktadır, sert çizgiler akışkan çizgilerle zıtlık oluşturmakta ve Osmanlı İmparatorluğu'nun belirgin sembolü olmaktadır. Buna benzer olarak kule kütleleri Tuğra

sembolünün özünü temsil etmekte ve podyumun akışkan formuyla zıtlık oluşturmaktadır. Düşey kuleler, Türkiye’deki tarihi ve köklü mirası ile Ziraat Bankasının yer aldığı güçlü bir kent simgesi oluşturmaktadır.



BAŞKANIN MESAJI

Ziraat GYO 2018 yılında zorlu piyasa koşullarına rağmen %23,4 oranında büyüyerek 1,915 milyon TL varlık büyüklüğüne ulaşmıştır. Yaptığı yatırımlar ile portföyünü çeşitlendirirken %9 özsermaye kârlılığı üretmiştir.



Değerli hissedarlarımız, iş ortaklarımız ve çok kıymetli çalışanlarımız;

Ziraat Finans Grubu'nun üyesi olarak, yaptığı yüksek standarttaki gayrimenkul yatırımları ile paydaşlarına yüksek getiri sağlarken sektöre öncü olmaya devam eden Şirketimiz 2018 faaliyet yılını başarı ile tamamlamanın gururunu bizlere yaşatmıştır.

Ziraat GYO 2018 yılında zorlu piyasa koşullarına rağmen %23,4 oranında büyüyerek 1,915 milyon TL varlık büyüklüğüne ulaşmıştır. Yaptığı yatırımlar ile portföyünü çeşitlendirirken %9 özsermaye kârlılığı yaratmayı başarmıştır.

Şirketimiz düşük risk düzeyinde yüksek getiri sunan gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmaya ve portföyündeki gayrimenkullerden öngörülebilir kira geliri elde etmek hedeflerine ulaşmak için var gücüyle çalışarak hissedarları için değer yaratmaya ve hissedarlarına en yüksek getiriyi sağlayacak kârlı projelere yatırım yapmaya devam edecektir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi inşaatı hızla devam ederken, aynı zamanda ülkemize yüksek katma değer oluşturacak yeni projeleri de hayata geçirme hedef ve doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürmekteyiz.

Saygılarımla,

Ali KIRBAŞ

Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜRÜN MESAJI

Şirketimiz, öncelikle İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinde inşa edilen Ziraat Kuleleri ile ofis ve ticari alanlardan oluşan karma bir gayrimenkul yatırımı gerçekleştirmektedir.



Değerli ortağımız,

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek vizyonu ile yoluna devam eden Şirketimiz 2018 yılını iyi bir performans ile tamamlamıştır.

Şirketimiz, düzenli kira getirisi ve değer artışı ile yüksek kazançlar sağlayacak ticari gayrimenkul portföyü oluşturmayı ve yönetmeyi ana yatırım politikası olarak benimsemiştir. Bu politika doğrultusunda yaptığımız yatırımlar ile 2018 yılı sonu itibarıyla 1.915 milyon TL varlık büyüklüğü ve 133 milyon TL kâr üreten Şirketimiz, olumsuz piyasa koşullarına rağmen kârlılığını korumayı başarmıştır.

Şirketimiz, öncelikle İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinde inşa edilen Ziraat Kuleleri ile ofis ve ticari alanlardan oluşan karma bir gayrimenkul yatırımı gerçekleştirmektedir. Mayıs 2018'de başlayan inşaat hızla, planlanan takvime uygun olarak devam etmektedir.

Başta yönetim kurulu üyelerimiz ve Şirket çalışanlarımız olmak üzere tüm Ziraat Finans Grubuna değerli katkılarından dolayı saygılarımı ve teşekkürlerimi sunarım.

Yakup DEMİRCİ

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

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

SUNUŞ

1.1 Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2018 - 31.12.2018 tarihleridir.

1.2 Şirket Profili

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı

sermaye esaslarına göre faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

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

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

Vizyon

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

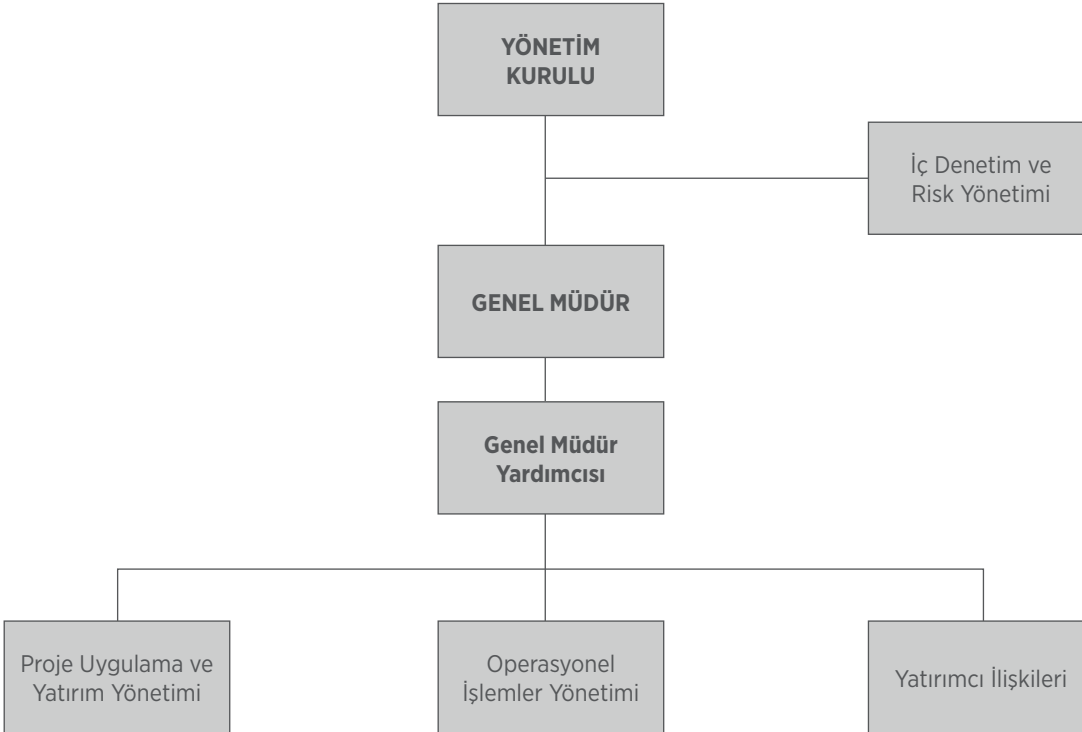
Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için uzun vadede en yüksek getiriyi sağlamak.

Strateji

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

1.3 Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı



Sermaye Yapısı

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

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

Ortaklık Yapısı

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 kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

1.4 Şirket Yönetim Kurulu

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

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

Esas sözleşmenin 15. maddesi gereği Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanabilen Yönetim Kurulu 01.01.2018-31.12.2018 tarihleri arasında 18 toplantı gerçekleştirmiştir.

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
Yakup DEMİRCİ	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	17.04.2018	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 Üyelerimiz



Ali KIRBAŞ

Yönetim Kurulu Başkanı

Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümünden 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 tarihleri arasında Tanıtım ve İletişim Hizmetleri Daire Başkanı, Mayıs 2012-Temmuz 2017 tarihleri arasında Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı olarak görev yaptı. Ağustos 2017 tarihinden 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, Ocak 2014 tarihinden itibaren Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



Yakup DEMİRCİ
Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. Çalışma hayatına Halkbank' ta başlayan Demirci, 1989-2015 yılları arasında sırasıyla Müfettiş Yardımcılığı, Müfettişlik, Kredi ve Risk İzleme Müdür Yardımcılığı, Özlük İşleri Bölüm Müdürlüğü, İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı, İnsan Kaynakları ve Organizasyon Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. Ziraat Finans Grubu'na Haziran 2015'te dahil oldu. Kuruluş işlemleriyle görevlendirildiği Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Kasım 2016 tarihinden bugüne Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.



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. 2014-2018 yılları arasında Başbakan müşaviri 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 Tarihlerinde T.C Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığında Danışman olarak görev yaptı. 2016-2018 Tarihlerinde T.C Başbakanlık Özel Kalem Müdürlüğü görevini yürüttü ve Basın Yayın Enformasyon Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi Kültür ve Turizm Bakanlığında Özel Kalem Müdürlüğü görevini yürütmekte. Halen TODAİE 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 yetkilerini haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2018 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Bağımsızlık Beyanı

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

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

Şirket esas sözleşmesi ile dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve

İlgili sair mevzuat hükümleri

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

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan 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 iletceğimi 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

İlgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde

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

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan 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 iletceğimi 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 sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin 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 Başkan Vekili) |
| 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.

- | | | |
|------------------|----------------|---------------------------------|
| 1. Yunus SÖNMEZ | Komite Başkanı | (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) |
| 2. Batuhan MUMCU | Komite 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.

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

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybı, üçüncü çeyrekte de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarındaki eş anlı yavaşlamadan ötürü etkisini sürdürmüştür.

1.5 İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

1.6 İnsan Kaynakları

Şirket bünyesinde Aralık 2018 itibarıyla toplam 17 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

17.04.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı Madde 7’de yer alan Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri 01.01.2018 tarihinden geçerli olmak üzere aylık net 4.250 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.242.582 TL’dir.

2.2 Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Ayni 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.

2.3 Projelere İlişkin Finansman Kaynakları

Şirketimiz projelerin finansmanı amacıyla T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’den kısa vadeli toplam 226 milyon TL kredi kullanmıştır.

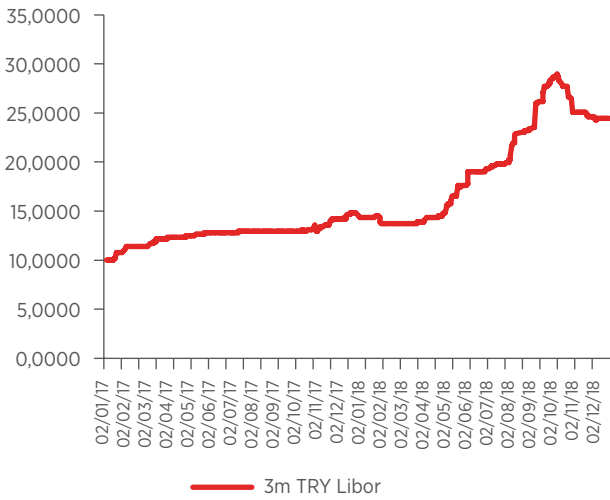
3. EKONOMİK GÖSTERGELER

3.1. Global Makro Ekonomik Gelişmeler

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybı, üçüncü çeyrekte de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarındaki eş anlı yavaşlamadan ötürü etkisini sürdürmüştür. ABD ve İngiltere’deki olumlu büyüme performansına karşın, özellikle Euro Bölgesi büyümesinde süregelen yavaşlama eğilimi belirgin hale gelmiştir. Artan korumacılık eğilimlerinin küresel ekonomi politikalarına yönelik belirsizliği artırarak önümüzdeki dönem küresel büyüme görünümü üzerinde yavaşlatıcı etkide bulunacağı öngörülmektedir. Endüstriyel metal fiyatları, ABD’nin uygulamaya koyduğu uluslararası ticaret kısıtlamalarının talebi düşüreceği beklentisinin fiyatlara yansımaları nedeniyle dördüncü çeyrekte gerilemeye devam etmiştir. Düşen ham petrol fiyatlarına bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülke gruplarında manşet enflasyon oranı son çeyrekte gerilemiştir.

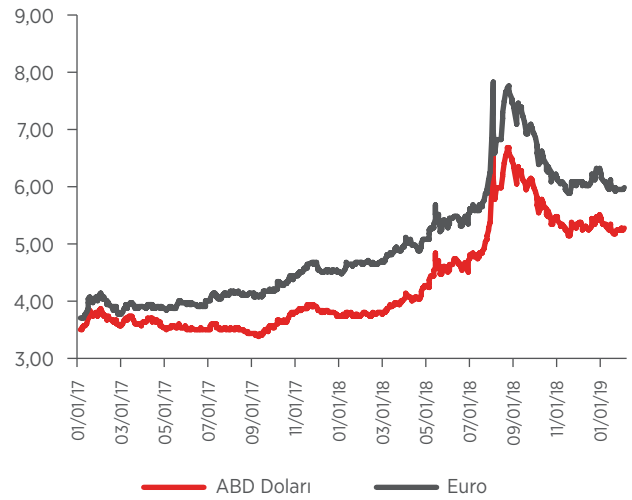
Jeopolitik risklerin de etkisiyle gelişmekte olan ülkelerin risk primleri dalgalı seyretmekle birlikte Ocak 2019 ayından itibaren küresel risk iştahındaki artışa paralel olarak gerilemeye başlamıştır.

Libor Faiz Oranı Gelişmesi



Gelişmiş ülke merkez bankalarının kademeli parasal sıkılaştırma eğilimi 2018 yılının dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, küresel büyüme eğilimindeki yavaşlama ve küresel ekonomiye ilişkin belirsizliğin artması, gelişmiş ülkelere devam eden politika normalleşmesinin hız kaybedebileceği beklentisini oluşturarak tahvil getirilerinin gerilemesine yol açmıştır. Son dönemde Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) para politikasındaki normalleşme sürecinin

Döviz Kuru Gelişmesi



daha yavaş olabileceği beklentisinin güçlenmesine bağlı olarak, Eylül ayından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarının toparlanma eğilimi sergilediği gözlenmektedir. Jeopolitik risklerin de etkisiyle gelişmekte olan ülkelerin risk primleri dalgalı seyretmekle birlikte Ocak 2019 ayından itibaren küresel risk iştahındaki artışa paralel olarak gerilemeye başlamıştır.

Ekonomi 2018'in ilk iki çeyreğinde, özel tüketim harcamaları önderliğinde, sırasıyla %7,2 ve %5,3 ile kuvvetli bir büyüme performansı ortaya koymuştur. Yılın ikinci yarısında ise TL'deki hızlı değer kaybının şirket bilançolarında yarattığı tahribat, finansal koşulların sıkılaşması ve neticesinde faizlerde yaşanan sert yükseliş ile enflasyonist baskı iktisadi aktiviteyi sınırlarken üçüncü çeyrekte büyümenin ivme kaybederek %1,6'ya gerilemesine yol açmıştır.

Bu dönemde dış talebin görece kuvvetli kalmasıyla ekonomide dengelenme eğilimi belirginleşmiş ve son çeyrekte uluslararası ilişkilerinde yaşanan iyileşme, petrol fiyatlarının arz yönlü gelişmelere bağlı olarak hızla gerilemesi ve FED'in faiz artırımlarının yavaşlayabileceğine yönelik beklentilerin artması Türk lirası varlıklara destek olmuştur. Son çeyrekte, döviz kurlarında yaşanan dengelenme ve faizlerde kaydedilen sınırlı bir gerileme, geçici vergi indirimlerinin de desteğiyle, iç talepte toparlanma sağlanmış olmakla beraber kredilerdeki zayıf seyir bu dönemde de devam etmiştir. Son çeyrekte sanayi üretim endeksi ve imalat sanayi PMI endeksi gibi ekonomik büyümenin öncü göstergeleri daralma sinyali vermektedir. Sanayi üretim endeksi Ekim ve Kasım aylarında yıllık bazda, sırasıyla %5,7 ve %6,5 daralmıştır. PMI verisi ise son çeyrekte ortalama 44,4 değerini alarak 2009 yılından bu yana en düşük seviyeyi görmüştür.

3.2. Gayrimenkul Piyasası Gelişmeleri

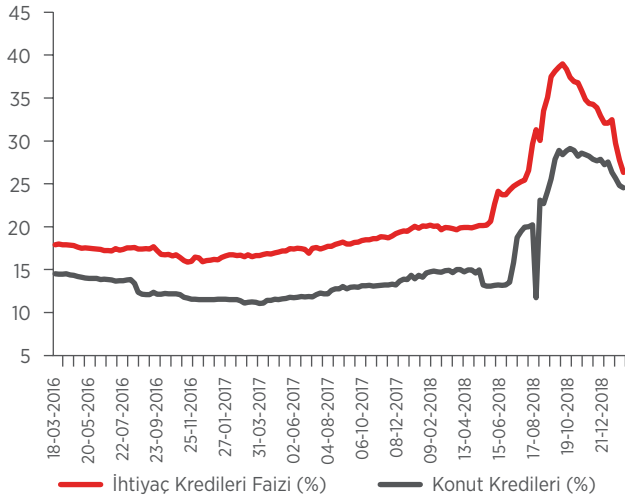
Hükümetimizin açıkladığı Yeni Ekonomik Plan ve Enflasyonla Topyekün Mücadele Programı kapsamında alınan teşvikler ve önlemler, sektörde yaşanan talep problemini 2019 yılı içerisinde yeniden canlanma sürecine bırakacağını göstermektedir. Diğer taraftan, 2018 yılı 2. çeyrek döneminde yaşanan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığını da söylemek mümkün. TCMB tarafından hazırlanan yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan veriler irdelendiğinde 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılara konut satış oranı, 2018 yılının son çeyrek döneminde %15,0 düzeyine ulaşmış durumdadır.

Ekim 2018 döneminde resmi işsizlik bir evvelki senenin aynı dönemine kıyasla 1,3 puan artarak %11,6'ya yükselmiştir. Bu dönemde inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısındaki gerileme 243 bin kişiye ulaşmıştır. 2017 yılını %11,9 seviyesinden kapatan enflasyon senenin ilk çeyreğinde sakin bir seyir izlemiş, ancak maliyet yönlü enflasyonist baskılar Ağustos ayından başlayarak etkisini göstermiştir. Yılsonuna doğru Enflasyonla Mücadele Programı çerçevesinde enflasyon TÜFE enflasyonu seneyi %20,3 seviyesinde kapatmıştır.

Maliyet yönlü baskıların enflasyon görünümünü olumsuz etkilemesi sebebiyle TCMB, Eylül ayı başta olmak üzere, güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiş fonlama maliyetini %24,0'e yükseltirken sıkılaşma eğilimini diğer TL ve döviz likiditesi enstrümanlarıyla da desteklemiştir. Merkez Bankası sıkı para politikasına devam etmektedir.

Yeni Ekonomik Program Öngörülleri

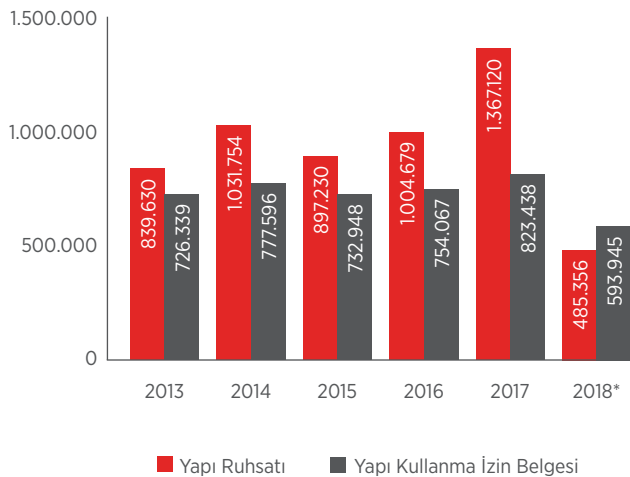
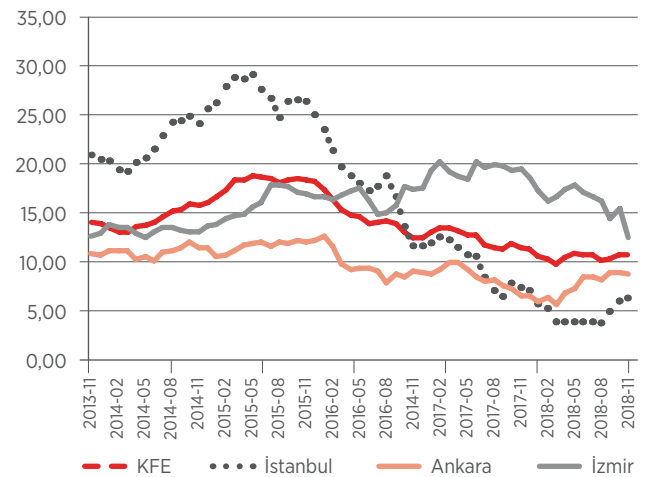
	2019	2020	2021
GSYH (milyar USD)	795	858	926
GSYH Büyümesi (%)	2,3	3,5	5,0
İşsizlik Oranı (%)	12,1	11,9	10,8
Cari Denge / GSYH (%)	-3,3	-2,7	-2,6
TÜFE	15,9	9,8	6,0
USD/TRY Kuru	5,60	6,00	6,20

Kredi Faiz Oranları Gelişimi**Borsa GYO Sektörü Performansı**

Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılara kendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar 2018 yılının 4. Çeyreğinde %48,2; aynı dönemde ise banka kredisi kullanım oranı %10 dolayında hesaplanmaktadır.

Yükselen konut kredi faiz oranları ve artan inşaat maliyetleri sektörde arz-talep sorunu yaratmıştır. Yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları 2018 yılında hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmıştır.

Borsa İstanbul 100 endeksi son 1 yılda %10 düşerken GMYO endeksi %29 düşüş göstermiştir. 33 adet GYO toplam piyasa değeri 2018 sonu itibarıyla 20,3 milyar TL (3,8 milyar USD) dir.

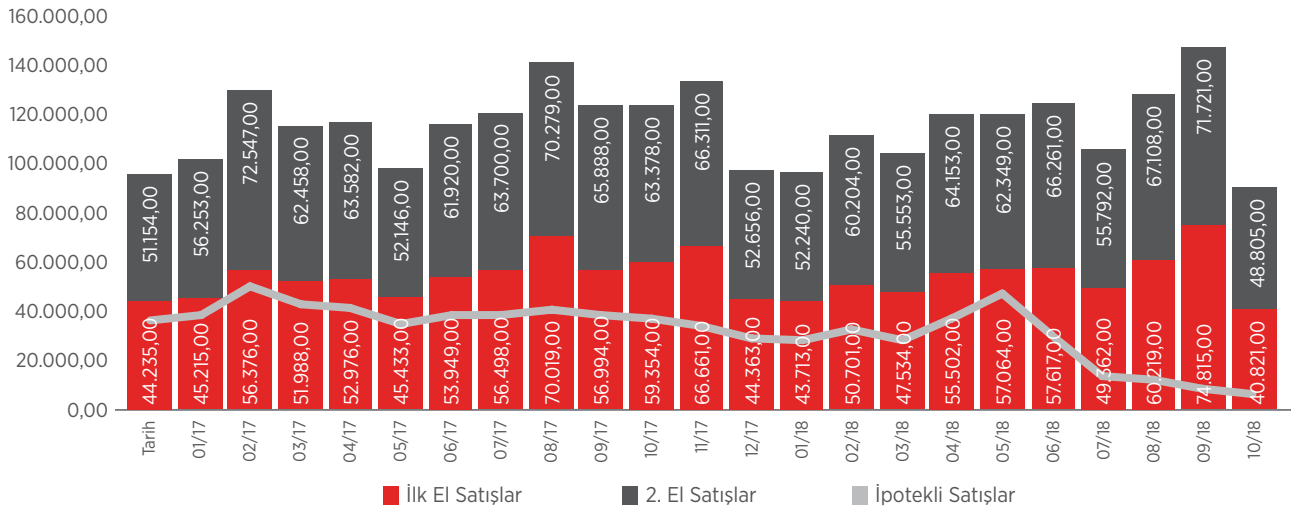
İnşaat Ruhsat (Yapı & Kullanım) Gelişimi**TCMB Konut Fiyat Endeksi (yıllık getiri %)**

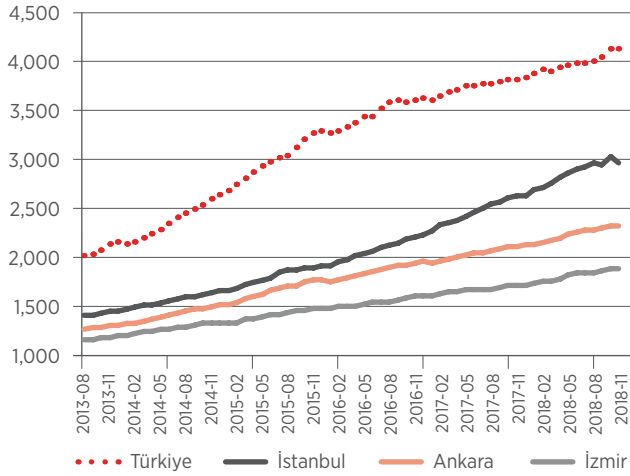
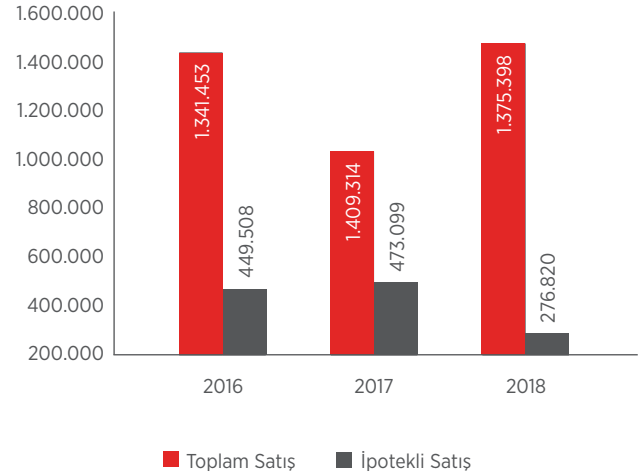
Kaynak: TÜİK

TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında özellikle 2017 yılı II. çeyreği ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2018 yılı ilk çeyreğinde de devam etmiştir. 2018 yılı ikinci çeyreğinde kısıtlı da olsa artış trendine giren konut fiyat endeksi artış oranında üçüncü çeyrek itibarıyla ivme kaybı tekrar kendini göstermeye başlamıştır. Mayıs ayı itibarıyla %10,61 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ağustos ayı itibarıyla nominalde %9,86 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı üçüncü çeyreğinde konut satışlarının, bir önceki çeyreğe göre %4,2 artış, geçen yılın aynı dönemine göre %5,3 düşüş gösterdiği görülmektedir. Kümülatif olarak bakıldığında ise yılın ilk 9 ayı itibarıyla, konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %2,7'lik bir düşüş göstererek 1 milyon 2 bin 391 adet seviyesinde kapanmıştır.

Konut Satışları

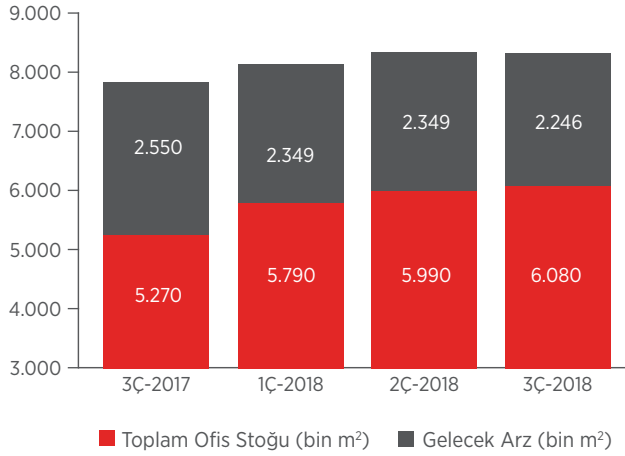
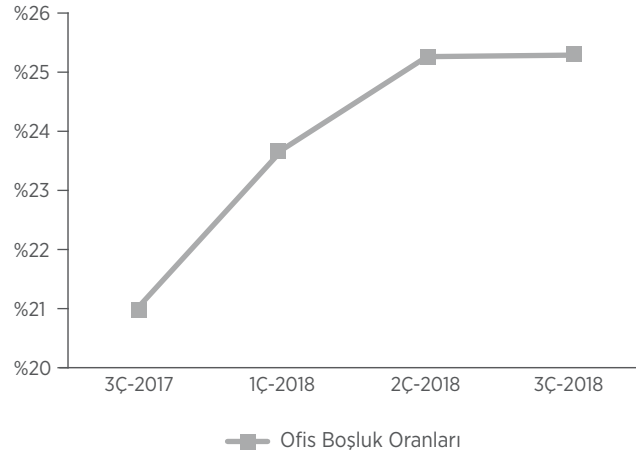
	İlk El	İkinci El	Toplam Satış	İpotekli
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127
2016	631.686	709.767	1.341.453	449.508
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872
2017	659.698	749.616	1.409.314	473.099
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537
2018	651.572	723.826	1.375.398	276.820



Konut Satış Birim Fiyatları (TL/m²)**İpotekli Konut Satışları****Kaynak:** TCMB**İstanbul Ofis Pazarı**

4. Çeyrekte, İstanbul'da 92.750 m² yeni ofis alanı pazara girerken 2018'de ofis arzı toplamda 376.631 m² artarak toplam arz 6,18 milyon m²'ye çıkmıştır. 4. Çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemi ve geçen çeyreğine göre karşılaştırıldığında, Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında tebliğlerin etkisiyle sırasıyla %7,78 ve %20,22 oranlarında düşüş göstererek 65.564 m² olarak kaydedilmiştir. 4. çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %62,51'i Anadolu yakasında, %19,40'ı MİA'da gerçekleşmiştir. MİA dışında Avrupa yakasından gerçekleşen anlaşmalarda (%18,08) geçen çeyreğe kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. 2018 yılı sonunda ofis boşluk oranı %24,68 olarak gerçekleşmiştir.

Döviz kurlarındaki artış, yavaşlayan GSYH artışı ve yüksek enflasyon gibi ekonomide kaydedilen ters rüzgârlara rağmen gerçekleşen kiralama işlemleri önceki yıla kıyaslandığında benzer bir seviyede korumuş olup, beklenen talebin önümüzdeki dönemde artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Dolayısıyla bu durum ofis pazarının, zorlu ekonomik koşullara rağmen daralma göstermediğini işaret etmektedir. Yakın tarihli istisnalar hariç olmak üzere, yabancı kuruluşlar için, Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında tebliğiyle yabancı kişiler için yapılan son istisnalar ve TÜFE artışı ile birlikte A sınıfı ofis pazarındaki etkisi beklenildiğinden az görülmüştür; fiyatların ise alıcı beklentilerine yaklaşması beklenmektedir.

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

Kaynak: GYODER

Ofis Kira Pazarı

Kiralama	4Ç 2017	3Ç 2018	4Ç 2018
Gerçekleşen Toplam kiralama işlemi (bin m ²)	79	82	66
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)	35	32	32
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,50	7,50
Boşluk Oranı (%)	24,03	24,62	24,68

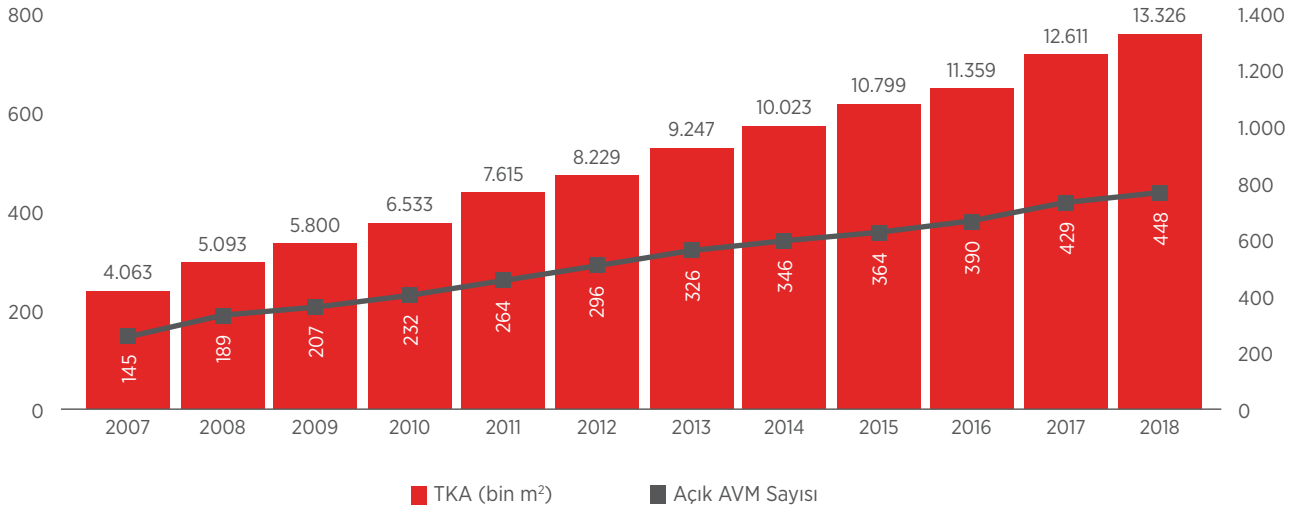
Yılın 4. çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 66 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %24,68 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: GYODER

Alış Veriş Merkezi (AVM) Pazarı

Türkiye genelinde 2017 yıl sonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 sonu itibarı ile 455'e ulaşmıştır. 2018 4. çeyrek sonu itibarıyla 64 ilimizde AVM bulunmakta olup 17 ilimiz henüz daha AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 16'ya düşmesi beklenmektedir. En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 461 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 167 m²'dir.

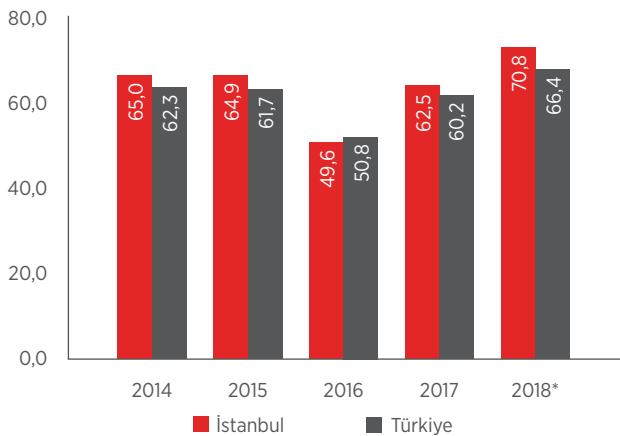
AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) (bin m²)



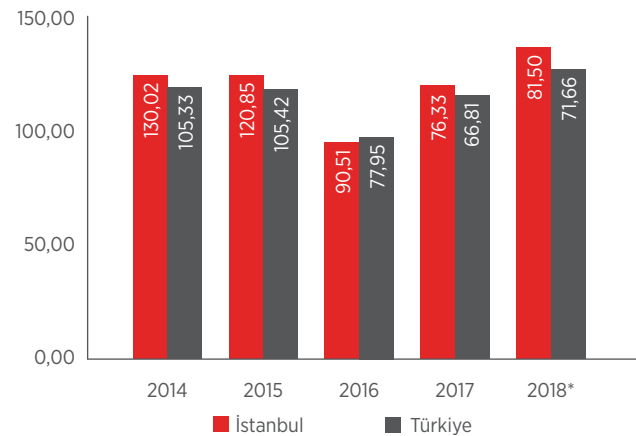
Kaynak: GYODER

Otel Pazarı

Oda Doluluk Oranı (%)



Ortalama Gecelik Fiyatlar (Euro)



Kaynak: GYODER

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2017 yılının ilk 11 ayı içerisinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 30,7 milyon olurken, 2018 yılının ilk 11 ayı için bu rakamın 37,5 milyon olmuştur. 2018 yılının ilk 11 ayı içerisinde, Türkiye'ye gelen 37,5 milyon yabancı turistin %32,8'i İstanbul'a, %32,5'i Antalya'ya, %7,2'si Muğla'ya gelmiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 463 bin 763 oda kapasitesi ile 3.905 işletme belgeli, 103 bin 823 oda kapasitesi ile 981 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerden 790 adedi (209 bin 715 oda kapasitesi) Antalya'da bulunmaktadır. İstanbul 575 tesis ve 57 bin 536 oda kapasitesi ile ikinci sırada; Muğla ise 401 işletme belgeli tesise sahip olup, 52 bin oda arzı ile üçüncü sıradadır.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 981 tesis içinde en büyük payı 170 tesis ve 14 bin 357 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 102 tesis ve 11 bin 255 oda kapasitesi ile Muğla, 93 tesis ve 19 bin 852 oda kapasitesi ile Antalya gelmektedir.

2018 yılının ilk 11 ayında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %57,91'dir. 2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılında toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2018 yılı ilk 11 ay doluluk oranları Türkiye geneli için %66,7 ile 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %71,5 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 70,89 Euro iken İstanbul'da 82,80 Euro olmuştur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

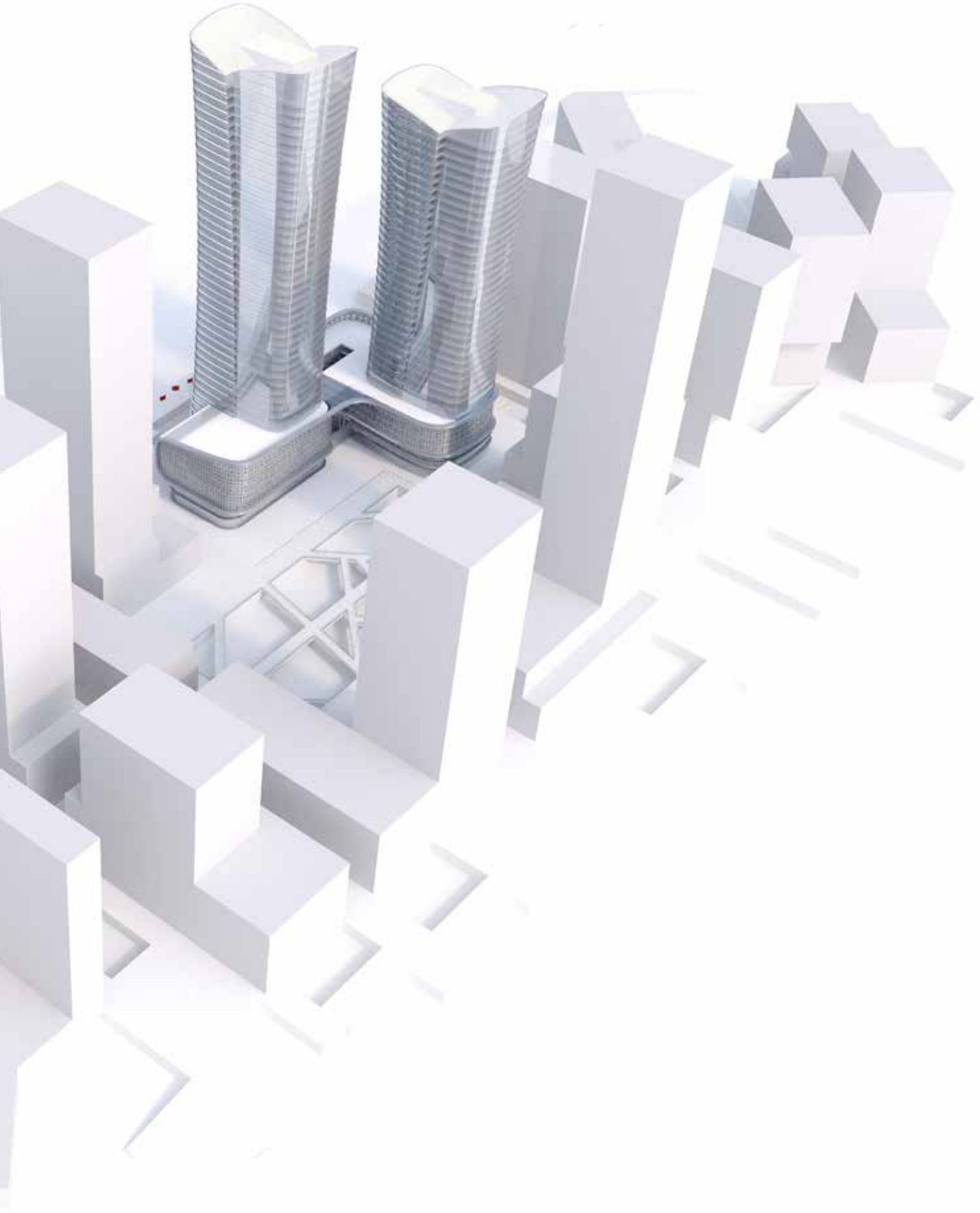
4.1 Projelere İlişkin Finansman Kaynakları

Şirketimiz projelerin finansmanı amacıyla T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kısa vadeli toplam 226 milyon TL kredi kullanmıştır.

4.2 Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin 2023 yılında tamamlanması öngörülmektedir. Proje bitiminde 50.000 çalışan, 25.000 ziyaretçi, 1.500 konut sakini ile günlük 76.500 kişinin iş ve yaşam alanı olacaktır.

Alan	300.000 m²
Hafriyat	8.500.000 m²
İnşaat Alanı	3.475.870 m²
Peyzaj Alanı	167.000 m²



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



İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası

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

17 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporuna göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, maliyet yaklaşımına (projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına) göre gerçeğe uygun değeri 900.150.000,-TL'dir.

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 (toplam 431.041 m² inşaat alanı) için ana yüklenici ihale süreci tamamlanmıştır. Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre Kalyon İnşaat ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.











Nidapark Kayaşehir İstanbul'un Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi'nde geliştirilen konut, ofis ve alışveriş merkezinden oluşan karma bir projedir. Proje dâhilinde 458 Ada, 24 parseldeki otopark hariç brüt 27.700 m² alanlı Palladium Kayaşehir Alışveriş Merkezi 02.10.2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin garantör olduğu satış vaadi sözleşmesi ile satın alınmıştır.







İzmir Alsancak Konaklama Tesisi Projesi

İzmir ili, Konak ilçesi, Kültür mahallesi 7614 ada ve 14 parselde kayıtlı gayrimenkul 13.12.2017 yılında portföye dâhil edilmiş olup, arsanın üzerine A Tasarım Mimarlık şirketi tarafından Alsancak- İzmir Ticaret ve Otel Binası projesi geliştirilmiştir. 27.12.2018 tarihinde Alsancak- İzmir Ticaret ve Otel Binası zemin güçlendirme ve kaba inşaat yapım işi ihalesi düzenlenmiş, götürü bedel üzerinden Metay İnşaat yüklenici olarak belirlenmiştir. Projenin Anıtlar Kurulu ve ilgili belediye tarafından onaylanmasını müteakip inşaatla başlanacaktır.



Kahramanmaraş İş Merkezi Projesi

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 4 ada ve 1 parsel sayısına kayıtlı gayrimenkul 10.04.2018 tarihinde proje geliştirmek üzere satın alınmıştır. Mimari projesi Çatki Mimarlık tarafından yürütülmektedir.







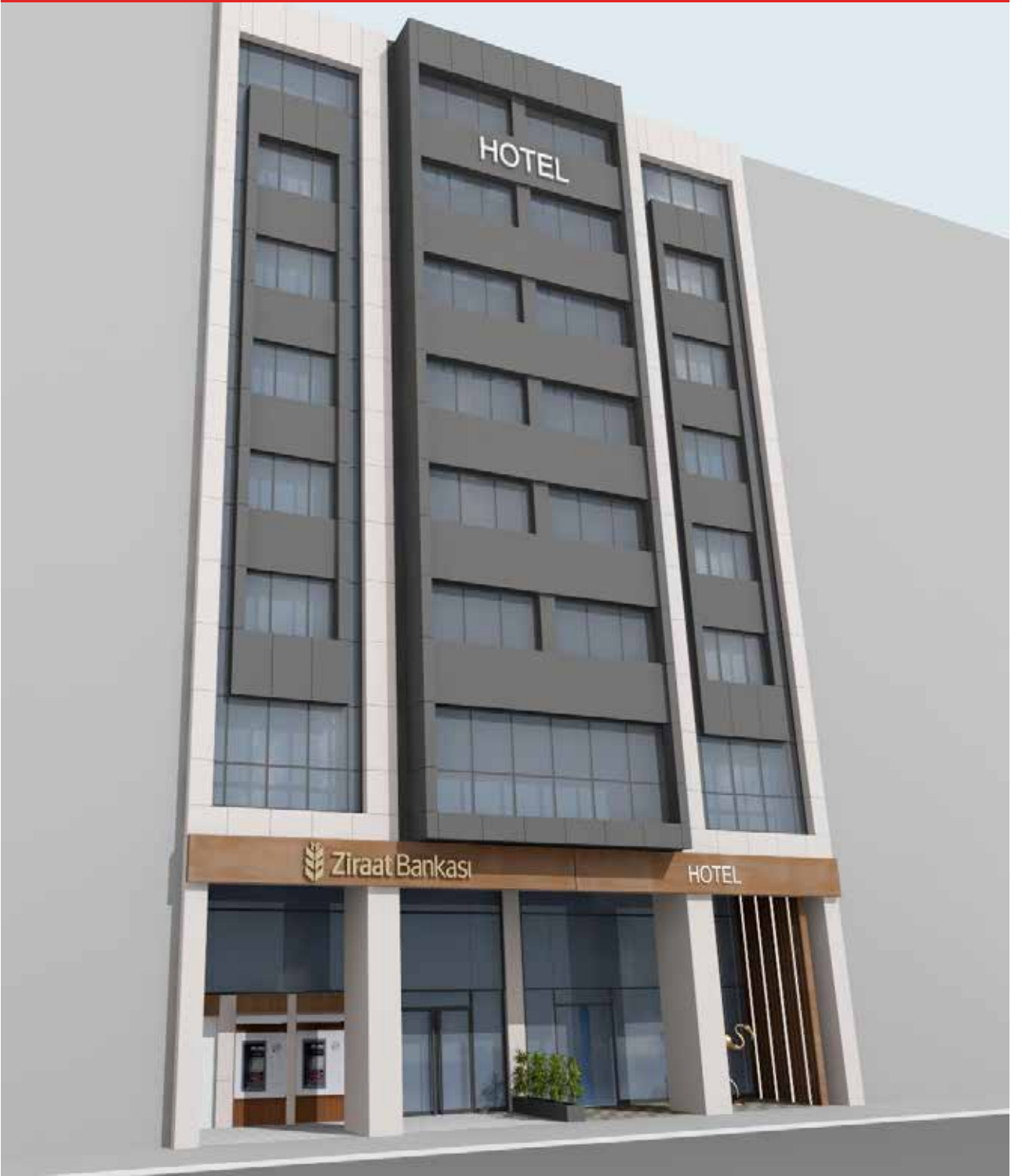
İstanbul Erenköy Konut Projesi

İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi 1405 ada ve 193 parsel sayısına kayıtlı gayrimenkul 26.04.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Sigma Mühendislik tarafından konut projesi geliştirilmektedir.



Almanya Frankfurt Ofis Projesi

Almanya Frankfurt Westend Mahallesinde yer alan Ofis Binası 28.02.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Artuner Construction B.V. ve Şirketimiz arasında 28.11.2018 tarihinde imzalanan sözleşme ile Almanya Frankfurt Binası Anahtar Teslim Götürü Bedelli Tadilat ve Bakım işi fiilen başlamıştır.



İzmir Konak Otel Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 997 ada ve 14 parsel sayısına kayıtlı gayrimenkul 28.03.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Efes-İzmir Takviyeli Tadilat Projesi Yapım İşi kapsamında Kare Mühendislik proje çalışmalarına devam etmektedir.



Ankara Yenimahalle Konut Projesi

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi 13761 ada 11 parsele kayıtlı gayrimenkul 13.06.2018 tarihinde portföye dâhil edilmiştir. Proje geliştirilmektedir.



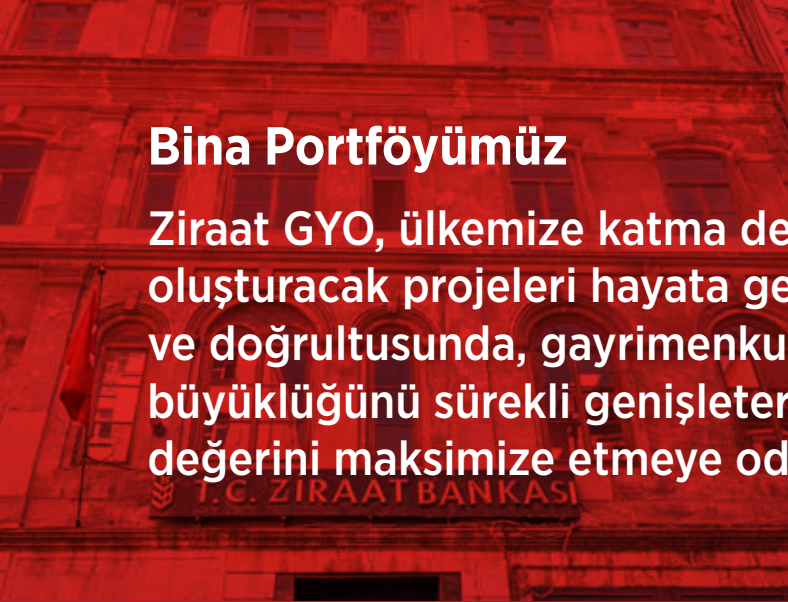
İzmir Karabağlar İş Merkezi Projesi

İzmir İli, Karabağlar İlçesi 10872 ada ve 5 parseline kayıtlı gayrimenkul 28.03.2018 tarihinde proje geliştirmek üzere satın alınmıştır. Tasarımını Çatki Mimarlığın üstlendiği proje, ilgili Belediyede yapı ruhsat aşamasındadır.



Bina Portföyümüz

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







Maslak Binası

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

05 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre Maslak Binasının gerçeğe uygun değeri 142.760.000,- TL'dir.





Beyoğlu Binası

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

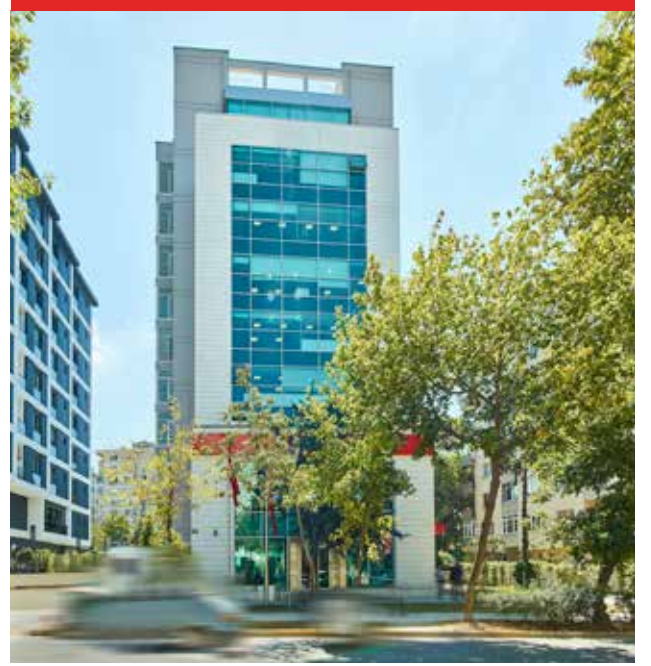
17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Beyoğlu Binasının gerçeğe uygun değeri 97.000.000,- TL'dir.



Beyazıt Binası

Beyazıt Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimarhayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 362,50 metrekare olan arsa ve kargir apartmandır. 17 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporuna göre Beyazıt Binasının gerçeğe uygun değeri 42.900.000,- TL'dir.





Kozyatağı Binası

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

14 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre Kozyatağı Binasının gerçeğe uygun değeri 35.510.000,- TL'dir. Ancak Kozyatağı Hizmet Binasının iki katı Ziraat GYO Genel Müdürlüğü olarak kullanılmakta olup (8. ve 9. Kat) bu iki katın gerçeğe uygun değeri 3.919.728 TL'dir ve maddi duran varlık hesabında binalar olarak sınıflandırılmıştır.



Bahçekapı Binası

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

17 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre Bahçekapı Binasının gerçeğe uygun değeri 30.630.000,- TL'dir.



Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

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

14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Aksaray Binasının (Turgut Özal Millet Cad.) gerçeğe uygun değeri 30.500.000,- TL'dir.



Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.), İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 426 metrekare olan kargir banka binası ve arsadır. 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) gerçeğe uygun değeri 16.480.000,- TL'dir.



Kadıköy Binası

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

14 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre Kadıköy Binasının gerçeğe uygun değeri 30.025.000,- TL'dir.





Mecidiyeköy Binası

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

12 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre Mecidiyeköy Binasının gerçeğe uygun değeri 24.139.000,- TL'dir.



Cağaloğlu Binası

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

17 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre Cağaloğlu Binasının gerçeğe uygun değeri 20.550.000,- TL'dir.





Ankara Çankaya Binası

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi 7052 ada ve 8 parselde kayıtlı gayrimenkul 20.03.2018 tarihinde portföye dahil edilmiştir. 5 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara Çankaya Binasının gerçeğe uygun değeri 3.000.000,- TL'dir.

Gayrimenkul Portföyü

Arsa
%65Ofis
%35

Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı %35 ofis, %65 arsa şeklindedir.

	Yatırım Portföyü	Portföye Alım Tarihi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri
BİNA PORTFÖYÜ	Ofisler			535.807.200,00 TL
	Maslak Binası	09/11/16	03/12/18	142.760.000 TL
	Beyoğlu Binası	09/11/16	23/11/18	97.000.000 TL
	Beyazıt Binası	10/11/16	14/12/18	42.900.000 TL
	Kozyatağı Binası	08/11/16	14/12/18	35.510.000 TL
	Bahçekapı Binası	10/11/16	14/12/18	30.630.000 TL
	Aksaray Binası (T.Özal C.)	10/11/16	14/12/18	30.500.000 TL
	Kadıköy Binası	08/11/16	12/12/18	30.025.000 TL
	Mecidiyeköy Binası	10/11/16	07/12/18	24.139.000 TL
	Cağaloğlu Binası	10/11/16	14/12/18	20.550.000 TL
	Aksaray Binası (Cerrahpaşa C.)	10/11/16	14/12/18	16.480.000 TL
	Frankfurt Ofis Binası (EUR)*	28/02/18	03/12/18	56.898.200 TL
	K.Maraş-Dulkadiroğlu Projesi	10/04/18	10/12/18	5.415.000 TL
	Ankara-Ahmet Rasim Binası	20/03/18	30/11/18	3.000.000 TL
PROJELER	Proje/Arsa			975.710.000 TL
	Alsancak Projesi	13/12/17	10/12/18	17.500.000 TL
	İzmir-Karabağlar Projesi	28/03/18	04/12/18	5.140.000 TL
	Efes Projesi	28/03/18	04/12/18	12.500.000 TL
	İstanbul-Erenköy Projesi	26/04/18	11/12/18	33.320.000 TL
	Ankara Yenimahalle Projesi	13/06/18	30/11/18	7.100.000 TL
	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	08/11/16	17/12/18	900.150.000 TL
Portföy Değeri				1.511.517.200 TL

* 9.400.000 € olup, 31.12.2018 TCMB verilerine göre EUR/TL Satış Kuru: 6.0530 üzerinden hesaplanmıştır.

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

Bina	Kiracının Adı/Unvanı	Kira Başlangıç Ayı	Kira Süresi	2018 Aylık Kira Bedeli
İstanbul Maslak Genel Müdürlük Binası	Ziraat Bankası	Aralık	5 yıl	1.263.642 TL
Beyoğlu Hizmet Binası	Ziraat Bankası	Aralık	5 yıl	476.000 TL
Beyazıt Hizmet Binası	Ziraat Bankası	Aralık	5 yıl	359.496 TL
	Ziraat Katılım	Aralık	5 yıl	33.606 TL
Kozyatağı Hizmet Binası	Ziraat Bankası	Aralık	5 yıl	225.069 TL
	Ziraat Katılım	Şubat	5 yıl	17.000 TL
Bahçekapı Hizmet Binası	Ziraat Bankası	Aralık	5 yıl	190.613 TL
	Ziraat Katılım	Aralık	5 yıl	55.416 TL
Aksaray Hizmet Binası (Turgut Özal Cad.)	Ziraat Emeklilik	Aralık	5 yıl	147.108 TL
	Ziraat Sigorta	Aralık	5 yıl	147.108 TL
Kadıköy Rihtım Binası	Ziraat Bankası	Aralık	5 yıl	193.151 TL
	Ziraat Katılım	Aralık	5 yıl	27.792 TL
Mecidiyeköy Hizmet Binası	Ziraat Bankası	Aralık	5 yıl	81.214 TL
Cağaloğlu Hizmet Binası	Ziraat Bankası	Aralık	5 yıl	126.598 TL
Aksaray Cerrahpaşa Binası	Ziraat Bankası	Aralık	5 yıl	109.728 TL
Kahramanmaraş Hizmet Binası	Ziraat Bankası	Nisan	1 yıl	21.150 TL
Ahmet Rasim Binası	Orko Mümessillik	Nisan	5 yıl	12.000 TL
Frankfurt Binası (EUR)*	Bornheim und Partner	Aralık	5 yıl	48.860 TL
Genel Toplam				3.535.551 TL

(*)Aylık Kira 8.072 € olup, 31.12.2018 TCMB verilerine göre EUR/TL Satış Kuru: 6.0530 üzerinden hesaplanmıştır.

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.

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. 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 temeline 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.

İştiraki olduğumuz T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tabi olduğu yasal mevzuat gereği Bankacılık Düzenleme ve Denetleme kurumu tarafından yapılan düzenlemelerde yer alan ve konsolide finansal tabloların oluşturulmasına dahil edilecek finansal kuruluş niteliğine sahip kuruluşlardan sayılması sebebiyle KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. firması tarafından konsolide bilgi sistemleri ve süreç denetimine tabi tutulmuştur.

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 Şirketimizde **17.04.2018** tarihinde saat **11:10**'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:

Dönem içinde görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesi

Yönetim Kurulu üyelerinin her biri, kendi ibralarında oy haklarını kullanmayarak, 2017 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı olmak üzere oy birliği ile ibra edilmişlerdir.

Şirketin 2017 yılına ait finansal tabloların okunması müzakeresi ve onaylanması

Verilen önerge doğrultusunda 2017 yılı finansal tablolar daha önce ortaklara gönderildiğinden okunmuş sayılmış, sadece bilanço ve kâr/zarar tablolarının ana kalemleri okunmuş, müzakereye açılmış, söz alan olmadığından finansal tablolar oy birliğiyle onaylanmıştır.

2017 yılına ait Yıllık Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim firması tarafından hazırlanan "Denetim Raporu" nun okunup görüşülmesi

Verilen önerge doğrultusunda 2017 yılı hesap dönemine ait "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu" ile "Bağımsız Denetim Raporu" Genel Kurul Toplantısı öncesinde tüm ortaklara gönderildiğinden söz konusu raporların tamamı okunmuş sayılmış, sadece 2017 yılı Yıllık Faaliyet Raporunun "Başkanın Mesajı" bölümü ile Bağımsız Denetim Raporunun "Görüş" bölümü Şirket Genel Müdürü Yakup Demirci tarafından okunmuş, her iki rapor ayrı ayrı müzakereye açılmış söz alan olmamıştır. Genel Kurulun onayına ayrı ayrı sunulmuş ve her biri oy birliği ile kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve görev sürelerinin belirlenmesi

Verilen önerge doğrultusunda; Yönetim Kurulu üye sayısının 5 olarak tespit edilmesine ve Yönetim Kurulu üyeliklerine üç yıl süre ile görev yapmak üzere;

Ali KIRBAŞ
Levent MARMARALI
Yakup DEMİRCİ
Yunus SÖNMEZ
Batuhan MUMCU

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 2018 tarihinden geçerli olmak üzere aylık net 4.250 TL ücret ödenmesi,

Yönetim Kurulu Üyelerinin, Yönetim Kurulu toplantılarıyla ilgili ulaşım ve konaklama masraflarının Şirket tarafından karşılanması, ayrıca birden fazla işverenden ücret alınması nedeniyle yıllık beyanname verilmesi halinde doğacak vergi karşılığının ödenen ücrete isabet edecek tutarının Şirket tarafından karşılanmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu 399. maddesi kapsamında 2018 yılı denetçi seçimi

Verilen önerge doğrultusunda, bağımsız denetim hizmetinin 2018 yılı faaliyet dönemi için KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. firmasından satın alınmasına ilişkin Yönetim Kurulunun 22.02.2018 tarih 23/8 sayılı kararı, oy birliğiyle onaylanmıştır.

2017 yılı kârının kullanım şeklinin belirlenmesi

Verilen önerge doğrultusunda Sermaye Piyasalarında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1.a) hükümleri çerçevesinde düzenlenen Şirketimizin mali tablolarında yer alan 2017 yılı net dönem kârı 236.712.118,00- TL, yasal kayıtlara göre (Vergi Usul Kanunu'na göre) net dönem kârı ise 49.573.152,36- 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 49.573.152,36 TL tutarındaki 2017 yılı net dönem kârından 2.478.657,62- TL genel kanuni yedek akçe ayrılması, kalan 47.094.494,74 TL ile SPK düzenlemesine göre oluşan kâr ve yasal kayıtlara uygun kâr arasındaki 187.138.965,64 TL fark tutarının toplamı olan 234.233.460,38 TL'nin, temettü ödemesine konu edilmeyerek olağanüstü yedek akçeler hesabına aktarılmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

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.

Frankfurt Binasının satın alımına ilişkin yaptırılan değerlendirme raporunda yer alan ekspertiz değerinin üstünde bir bedelle alım yapılması bilgisinin paylaşılması

Şirketimizin ana Sermayedarı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ilk genel kurul toplantısı beklenmeksizin bilgilendirilmiş olup Bankanın Yönetim Kurulu söz konusu gayrimenkulün 10.200.000,-EUR bedelle alınması hususunda tavsiye kararı oluşturmıştır.

01.01.2018-31.12.2018 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 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri		
T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler		
- Vadesiz mevduat		89.645
- Vadelî mevduat		1.170.554
Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler		
- Vadesiz mevduat		--
Toplam		1.260.199

İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018			
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	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.

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	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	--	--	--	20.483	20.483
Ziraat Teknoloji	--	--	--	51.750	51.750
Toplam	12.637.905	1.340.496	162.773	524.920	14.666.094

1.1 Hâkim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 10 adet taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup yıl içerisinde kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Yıl içinde toplam kira geliri 26.595.602-TL tutarındadır.

b) Faiz Gelirleri

Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerden 5.930.769-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. 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

Şirketimizde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. tarafından görevlendirilen personele ilişkin ücret toplamı 1.340.496- TL, tutarındadır.

b) Banka İşletme Giderleri

Şirketimiz Genel Müdürlüğünün bulunduğu binanın genel temizlik ve bakım giderleri için 152.687-TL Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye ödenmiştir.

1.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Kira Gelirleri

Ziraat Katılım Bankası A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Mimar Hayrettin Mahallesi, Ordu Caddesi, No: 55 Beyazıt- Fatih / İstanbul, Alemdar Mahallesi, Bab-ı Ali Caddesi, No: 4 Cağaloğlu- Fatih/ İstanbul, Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Cad. No: 4 Kadıköy /İstanbul, Hobyar Mahallesi, Yeni Postane Cad. No: 33 Eminönü-Fatih/İstanbul, Sahrayı Cedid Mahallesi Atatürk Cad. No: 48 adreslerinde bulunan taşınmazlarımız, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2018 yılında 2.040.130.-TL kira geliri elde edilmiştir.

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 taşınmazımız Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2018 yılında 1.294.988-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hakim 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 taşınmazımız Ziraat Sigorta A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2018 yılında 1.294.988-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 83 Şişli/İstanbul adresinde bulunan taşınmaz, Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2018 yılında 994.037-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemde 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 ve deprem sigortası ve personele sağlanan yan haklar kapsamında sağlık sigortaları poliçeleri için Ziraat Sigorta A.Ş.'ye 159.877-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 Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye yaptırılan grup hayat sigortası poliçeleri için 2.896-TL gider oluşmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Portföy işletme Gideri

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 25. maddesi gereğince nakit varlıkların yönetilmesi kapsamında Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.'ye portföy yönetim ücreti olarak 20.483-TL ödenmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Halka Arz Aracılık Gideri

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye finansal danışmanlık ve halka arza aracılık sözleşmesi kapsamında 300.000- TL ödeme yapılmıştır.

d) Bilgi Teknolojileri Hizmet Gideri

Ziraat Teknoloji A.Ş.

Şirketimizin ihtiyaç duyduğu bilgi teknolojileri projelerinin/ hizmetlerinin tanımlanması ve bu projelerin/hizmetlerin yürütülmesi kapsamında 51.750- TL ödeme yapılmıştır.

2. Hâkim Şirketin Yönlendirmesi ile yapılan işlemler

Bulunmamaktadır.

3. Hâkim Şirket ya da Bağlı Şirket yararına yapılan işlemler

Bulunmamaktadır.

Alınan Önlemler

Şirketimizin, ana ortağımız T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2018 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 tebliğ 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.

6. FİNANSAL DURUM

31.12.2018 itibariyle finansal durum tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	31.12.2018
Dönen varlıklar	
Nakit ve nakit benzerleri	1.260.199
Ticari alacaklar	56.068
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	56.068
Peşin ödenmiş giderler	62.773.162
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	72.245
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	62.700.917
Diğer dönen varlıklar	10.384.117
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	10.384.117
Toplam dönen varlıklar	74.505.261
Duran varlıklar	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560
Maddi duran varlıklar	3.919.727
Maddi olmayan duran varlıklar	22.414
Peşin ödenmiş giderler	329.160.470
Toplam duran varlıklar	1.840.644.950
TOPLAM VARLIKLAR	1.915.150.211
	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	31.12.2018
Kısa vadeli yükümlülükler	226.008.616
Kısa vadeli borçlanmalar	
Ticari borçlar	50.905
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	50.905
Kısa vadeli karşılıklar	24.973
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	24.973
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	4.848.643
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	230.933.137
Uzun vadeli karşılıklar	32.136
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	32.136
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	32.136
Toplam yükümlülükler	230.965.273
Özkaynaklar	
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.684.184.938
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	698.216
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	-
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	718.360
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(20.144)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.815.868
Geçmiş yıllar kârları	247.481.063
Dönem net kârı	133.189.791
Toplam özkaynaklar	1.684.184.938
TOPLAM KAYNAKLAR	1.915.150.211

31.12.2018 itibarıyla kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1 Ocak -31.12.2018
Kâr veya zarar kısmı	
Hasılat	46.446.011
Satışların maliyeti	(1.541.351)
Brüt kâr	44.904.660
Genel yönetim giderleri	(4.683.835)
Pazarlama giderleri	(53.448)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	92.575.234
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-
Esas faaliyet kârı	132.742.611
Finansman geliri/(gideri)	572.079
Finansman gelirleri	572.079
Finansman giderleri (-)	(87.678)
Finansman geliri/(gideri)	484.401
Dönem kârı	133.189.791
Pay başına kazanç	0,1025
Diğer kapsamlı gelir kısmı	212.428
Toplam kapsamlı gelir	133.402.219

7. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Şirketimizin herhangi bir kesinti anında faaliyetlerinin sürdürülmesi veya 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 itibarını korumak amacıyla İş Sürekliliği Planı hazırlanmıştır. İş Sürekliliği Planı, olası aksaklıklara karşı yılda en az bir kez Sekreteryaya tarafından yapılan organizasyon doğrultusunda test edilir.

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 sistemi çerçevesinde tanımlanmasını, değerlendirilmesini, izlenmesini ve Şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasını sağlar. Olasılık ve etki hesaplarına göre, Şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılabilecek 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. SPK 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 de göndermek Komitenin görevleri arasındadır.

Komite, yıl içerisinde bu kapsamda yapılan çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, Yönetim Kurulu'na 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 tespiti, 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 2018 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 A.Ş.

A member firm of KPMG International Cooperative



Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi

20 Şubat 2019

İstanbul, Türkiye

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ		
Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31.12.2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.260.199
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.507.441.376
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	87.779
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	31.715
Diğer varlıklar		406.315.958
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.915.150,211
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	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)	8.616
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.684.184.938
Diğer kaynaklar		4.956.657
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.915.150,211
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	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)	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 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(I)	1.170.554

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.12.2018	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)	%78	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%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	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	%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)	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	%0	Azami %10	L/D

8. DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Gayrimenkul Değerleme Şirketi

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
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.
Dieter Eimermacher

Vergi Denetimi ve Tam Tasdik Hizmetleri

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.

Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi

Resco Taşınmaz Yatırımcılığı ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret 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.

2018 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, henüz halka açık olmadığı için uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamamaktadır. Halka arz sonrası tüm ilkelere uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstermek amacındadır.

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 geçirmekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini sürekli olarak yapmakta ve yürürlüğe konulan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum raporu ise Şirket internet sitesinde (www.ziraatgyo.com.tr), "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında yer alacaktır.

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 paylaşılmayı planlamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini yürütmektedir. Bölüm yöneticisinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Ürünler Lisansı bulunmaktadır. Bölümün yöneticisi Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi ile uyumlu olacak şekilde Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarının tamamına katılmış; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler hakkında Komite'ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim 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 Dahili 226	byenigun@ziraatgyo.com.tr
Aydan VAROL	Yatırımcı İlişkileri Yetkilisi	+90-216-369-7772 Dahili 232	avarol@ziraatgyo.com.tr
Çağla ATAY	Yatırımcı İlişkileri Asistanı	+90-216-369-7772 Dahili 228	catay@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.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Bölümün e-posta adresi gerekse internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

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 sitesi etkin olarak kullanılması planlanmaktadır. Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ile özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanarak internet sitesine konulmaktadır.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımladığı Yönetmelik kapsamında "*Bilgi Toplumu Hizmetleri*" bölümünü içermektedir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

2018 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 yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, gündem ile birlikte Şirket internet sitesi, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır. 2017 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden önce internet sitesinde sunulmuştur.

Genel Kurul toplantısı sonrası tutanak ve hazırlanmış cetveli kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde yer alan “Genel Kurul” başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yıl içerisinde alınan yönetim kurulu kararları arasında, 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

2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 17.04.2018 tarihinde Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirketimiz ortağı temsilcisi katılımıyla, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firma yetkilileri Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

Gündem Maddeleri:

- Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için toplantı başkanlığına yetki verilmesi
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrası
- Şirketin 2017 yılına ait mali tabloların okunması ve müzakeresi
- 2017 yılına ait Yönetim Kurulunca hazırlanan Yıllık Faaliyet Raporu'nun ve Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve görev sürelerinin belirlenmesi
- Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri ile sair hakların belirlenmesi
- 2018 yılı Bağımsız Denetçi seçimi
- 2017 yılı kârının kullanım şeklinin belirlenmesi
- Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinin gerektirdiği iznin verilmesi
- Frankfurt Binasının satın alınmasına ilişkin yaptırılan değerlendirme raporunda yer alan ekspertiz değerinin üstünde bir bedelle alım yapılması bilgisinin paylaşılması

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 kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

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.

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, genel kurul toplantılarının gündemleri, hazır bulunanlar listesi, toplantı tutanakları, etik kurallar ve sıkça sorulan sorulara yer verilmektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanan finansal tablo ve dipnotların kamuya açıklanmasıyla birlikte İngilizce olarak hazırlanan özet finansal tablolar da İngilizce internet sitesinde yayımlanmaktadır.

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.

2018 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 ilişkin esaslar tebliği ve "şirketlerin yıllık faaliyet raporunun asgari içeriğinin 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, Şirket'in ana faaliyeti alanında Şirket tüzel kişiliği ile veya Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem yapıp yapmadığı, Şirket ile herhangi bir borç ilişkisine girip girmediği, 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 SAHİPLERİ

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. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde, etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanmaktadır. Şirket, yaptığı tüm sözleşmelerde olası tazmin durumlarına ilişkin açıklamalara yer verilmesine özen göstermekte ve menfaat sahipleri tarafından iletilen her türlü talep ve geri bildirimi 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 Kurallar'ını benimseyen ortaklarla işbirliği geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde 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.

Mal ve hizmetlerin pazarlanması ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı tedbirler alınmakta ve müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri en kısa sürede karşılanmakta ve olası gecikmeler hakkında müşteriler bilgilendirilmektedir. Mal ve hizmetlerde, var olan kalite standartlarına uyuma özen gösterilir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren şirketin müşterilerine belirli bir kalite garantisi sunduğu gayrimenkul projelerinde, söz konusu 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 önemli rol oynamaktadır.

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 komitede 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 yaratılması 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 yaratmaya 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 İnsan Kaynakları bünyesinde yürütülmektedir.

2018 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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 İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Etik Kurallar, Yönetim Kurulu tarafından 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.

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonunun yanı sıra her alanda sürdürülebilir gelişmenin önemli olduğu inancını taşıyan Ziraat GYO 2018 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.

Bağımsız üyelerden Yunus SÖNMEZ 25 Nisan 2018 tarihinde istifa etmiş olup, 25 Mayıs 2018 tarih ve 29/5 sayılı yönetim kurulu kararı ile yapılacak ilk genel kurula kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmıştır.

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, 17.04.2018 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
Yakup DEMİRCİ	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür	17.04.2018 / 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 Bölümünden 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 tarihleri arasında Tanıtım ve İletişim Hizmetleri Daire Başkanı, Mayıs 2012-Temmuz 2017 tarihleri arasında Kurumsal İletişim Bölüm Başkanı olarak görev yaptı. Ağustos 2017 tarihinden 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 / 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 özel sektörde çalışarak başladı. 2000 yılında Ziraat Bankasında Uzman Yardımcısı olarak göreve başlayarak sırasıyla Uzman, Yönetmen ve Yönetici görevlerinde bulunan Marmaralı, 2014 Ocak ayından itibaren Ziraat Bankası İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

Yakup DEMİRCİ / YÖNETİM KURULU ÜYESİ / GENEL MÜDÜR

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. Çalışma hayatına Halk Bank'ta başlayan Demirci, 1989-2015 yılları arasında sırasıyla Müfettiş Yardımcılığı, Müfettişlik, Kredi ve Risk İzleme Müdür Yardımcılığı, Özlük İşleri Bölüm Müdürlüğü, İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı, İnsan Kaynakları ve Organizasyon Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. Ziraat Finans Grubu'na Haziran 2015'te dahil oldu. Kuruluş işlemleriyle görevlendirildiği Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Kasım 2016 tarihinden bugüne Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

2018 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 iki 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 Özel Kalem Müdürlüğü görevini yürüttü ve Basın Yayın Enformasyon Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi Kültür ve Turizm Bakanlığında Özel Kalem Müdürlüğü görevini yürütmekte. Halen TODAİE Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümünde Doktora eğitimine devam etmektedir. 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 çağırısı ile toplanır. Yönetim Kurulu Üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de 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 bulundukları 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 17 kez toplanmış ve bu toplantılarda 64 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 üyesi vardır. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır. Dönem içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği' gereğince; genel kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş ve 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	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

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

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

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

2018 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 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 sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin 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 4 defa toplanmış olup, bu kapsamda Yönetim Kuruluna 4 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 bütünsel 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 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 onayı verilen “Yıllık Denetim Planı” çerçevesinde yürütülür.

Şirket’in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Şirket içi kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda ayrıca bilgi verilir. Risk Yönetiminden sorumlu yönetici 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 yönetime 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 yaratarak, gayrimenkul seçiminde ise düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır.

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 gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme 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.

2018 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.

2018 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.

2018 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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

Şirket'in stratejik hedefleri:

- Gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak,
- Sürdürülebilir bir 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 yaratacak 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. 17 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, tüm Yönetim Kurulu üyeleri'ne net 4.250-TL aylık huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri belirlenirken Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili maddelerine göre hareket edilmekte ve bağımsızlıklarını koruyacak şekilde belirlenmesine özen gösterilmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve 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 ("KGK") 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. KGK 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 finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak 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.

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %79'unu oluşturmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için bu konuda uzman bağımsız değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır. 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.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: · 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 dipnot 6'da 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; 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.

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 Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli 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.

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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, 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.)
- Şirket’in 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 Şirket’in 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.
- 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 20 Şubat 2019 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.
- 2) TTK’nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket’in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 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

20 Şubat 2019
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	90
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	92
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	93
NAKİT AKIŞ TABLOSU	94
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	95
Not 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	95
Not 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	108
Not 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	110
Not 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	111
Not 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	111
Not 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR	118
Not 8 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	120
Not 9 KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	120
Not 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	121
Not 11 FİNANSAL BORÇLANMALAR	121
Not 12 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	122
Not 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	123
Not 14 ÖZKAYNAKLAR	124
Not 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	125
Not 16 FAALİYET GİDERLERİ	126
Not 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	126
Not 18 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	127
Not 19 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	127
Not 20 PAY BAŞINA KAZANÇ	127
Not 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	127
Not 22 FİNANSAL ARAÇLAR	132
Not 23 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	132
EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	134

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2018 İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.260.199	230.459.230
Ticari alacaklar	5	56.068	--
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	56.068	--
Peşin ödenmiş giderler	12	62.773.162	62.764.322
- <i>İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	3	72.245	46.684
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	12	62.700.917	62.717.638
Diğer dönen varlıklar	12	10.415.832	5.418.459
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	12	10.415.832	5.418.459
Toplam dönen varlıklar		74.505.261	298.642.011
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	87.779	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.507.454.560	1.247.354.552
Maddi duran varlıklar	7	3.919.727	3.731.621
Maddi olmayan duran varlıklar	8	22.414	43.876
Peşin ödenmiş giderler	12	329.160.470	2.049.854
Toplam duran varlıklar		1.840.644.950	1.253.179.903
TOPLAM VARLIKLAR		1.915.150.211	1.551.821.914

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2018 İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	11	226.008.616	--
Ticari borçlar	5	50.905	523.821
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	50.905	523.821
Kısa vadeli karşılıklar	10	24.973	12.049
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	10	24.973	12.049
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	4.848.643	492.571
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	12	4.848.643	492.571
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		230.933.137	1.028.441
Uzun vadeli karşılıklar	10	32.136	10.755
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	10	32.136	10.755
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		32.136	10.755
Toplam yükümlülükler		230.965.273	1.039.196
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.684.184.938	1.550.782.718
Ödenmiş sermaye	14	1.300.000.000	1.300.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		698.216	485.788
- <i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)</i>		698.216	485.788
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)</i>	7	718.360	485.788
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(20.144)	--
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.815.868	337.211
Geçmiş yıllar kârları		247.481.063	13.247.601
Dönem net kârı		133.189.791	236.712.118
Toplam özkaynaklar		1.684.184.938	1.550.782.718
TOPLAM KAYNAKLAR		1.915.150.211	1.551.821.914

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017
	Dipnot		
Kâr veya zarar kısmı			
Hasılat	15	46.446.011	61.761.954
Satışların maliyeti	15	(1.541.351)	(1.254.246)
Brüt kâr		44.904.660	60.507.708
Genel yönetim giderleri	16	(4.683.835)	(3.310.356)
Pazarlama giderleri	16	(53.448)	(35.694)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	92.575.234	179.386.424
Esas faaliyet kârı		132.742.611	236.548.082
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	13	(37.221)	--
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı		132.705.390	236.548.082
Finansman gelirleri		572.079	167.716
Finansman giderleri (-)		(87.678)	(3.680)
Finansman geliri/(gideri)	18	484.401	164.036
Vergi gideri	19	--	--
Dönem kârı		133.189.791	236.712.118
Pay başına kazanç	20	0,1025	0,1821
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		212.428	341.835
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	7	232.572	341.835
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(20.144)	--
Diğer kapsamlı gelir		212.428	341.835
Toplam kapsamlı gelir		133.402.219	237.053.953

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş kârlar		Özkaynaklar
			Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		Geçmiş yıllar kâr/(zararları)	Net dönem kârı/(zararı)	
1 Ocak 2017		1.300.000.000	143.953	--	--	--	13.584.812	1.313.728.765
Transferler		--	--	--		13.584.812	(13.584.812)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)		--	341.835	--	337.211	(337.211)	236.712.118	237.053.953
Dönem kârı (zararı)		--	--	--		--	236.712.118	236.712.118
Diğer kapsamlı gelir (gider)	14	--	341.835	--		--	--	341.835
31 Aralık 2017		1.300.000.000	485.788	--	337.211	13.247.601	236.712.118	1.550.782.718
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)		--	--	(20.144)	--	--	133.189.791	133.169.647
Diğer kapsamlı gelir (gider)	14	--	232.572	--	--	--	--	233.572
31 Aralık 2018		1.300.000.000	718.360	(20.144)	2.815.868	247.481.063	133.189.791	1.684.184.938

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017
	Dipnot		
A- İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(286.409.081)	(7.141.014)
Dönem Kârı		133.189.791	236.712.118
Dönem Net Kârı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(106.481.941)	(214.326.354)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7, 8	115.554	96.487
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		34.305	22.804
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		34.305	22.804
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(14.133.856)	(35.083.233)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(14.142.266)	(35.083.233)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		8.410	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(92.535.165)	(179.362.412)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(92.535.165)	(179.362.412)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Kârları ile İlgili Düzeltmeler		37.221	--
- İştiraklerin Dağıtılmamış Kârları İle İlgili Düzeltmeler		37.221	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(328.309.884)	(65.648.931)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(56.068)	4.349.301
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(56.068)	4.349.301
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) Azalış		(327.119.456)	(64.810.044)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(472.916)	6.137
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(472.916)	6.137
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(20.144)	--
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(31.715)	--
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(31.715)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(609.585)	(5.194.325)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(4.965.657)	(5.059.581)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		4.356.072	(134.744)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(301.602.034)	(43.263.167)
Alınan Faiz		15.192.953	36.122.153
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(167.747.879)	(28.089.882)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		(125.000)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(49.626)	(55.647)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(46.701)	(55.647)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(2.925)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(167.564.843)	(28.034.235)
Ödenen Faiz		(8.410)	--
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		226.008.616	--
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	425.821.876	--
- Kredilerden Nakit Girişleri		425.800.000	--
- Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		21.876	--
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	(199.813.260)	--
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(199.800.000)	--
- Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(13.260)	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(228.148.344)	(35.230.896)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(228.148.344)	(35.230.896)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		229.407.870	264.638.766
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.259.526	229.407.870

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket 1 Kasım 2016 tarihinde 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.

Şirket'in merkez adresi, Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No: 48/8-9 34734 Kadıköy-İstanbul'dur. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2017: 9). Şirket'in Nisan 2018'de Frankfurt şubesi açılmıştır. Şubenin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, 20 Şubat 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 7 - Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 7 - Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

Önemli yeni muhasebe politikalarının detayları ve önceki muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ve niteliği aşağıda belirtilmiştir.

TFRS 9, finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır. Şirket 2017 yılı için TFRS 9 kapsamındaki finansal araçlar için karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememiş olup standardın ilk uygulamasına ilişkin toplam etki önemsiz olduğu için cari dönemde kâr veya zarar tablosunda gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü

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

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen - borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen - özkaynak araçları veya GUD farkı 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 dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden yada GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 dahil 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.

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

Finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması.

Bir finansal aracın düşük kredi riskine sahip olup olmadığını belirlemek amacıyla işletme, iç kredi riski derecelendirmelerini ya da düşük kredi riskinin küresel olarak kabul gören bir 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, Şirket'in 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, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık değer düşüklüğüne uğramıştır.

Ticari Alacaklar ve Sözleşme Varlıkları

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralamalar

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

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

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

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

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

TFRS 9 değişikliğinin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

Yıllık iyileştirmeler - 2015-2017 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

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

UMS 12 Gelir Vergileri

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

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

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

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 kirala ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

ii) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Amortisman

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

Binalar 50 yıl

Sonraki maliyetler

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

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

2.5.5. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.5.6. Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.5.7. Kur değişiminin etkileri

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

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

2.5.8. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.10. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.5.11. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

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

2.5.12. İlişkili taraflar

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

2.5.13. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5.14. Devlet teşvik ve yardımları

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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 finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari kârı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.5.16. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

2.5.17. Nakit akış tablosu

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	89.645	13.390
- Vadeli mevduat	1.170.554	106.612.329
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	--	189.417
Toplam	1.260.199	106.815.136
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	23.273	--
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	32.795	--
Toplam	56.068	--
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflar peşin ödenmiş giderler		
Ziraat Sigorta A.Ş	72.094	46.578
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	151	106
Toplam	72.245	46.684

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

Şirketin 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018		
İlişkili taraf	Kira Gelirleri	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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İlişkili taraf	1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017		
	Kira Gelirleri	Faiz Geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	22.071.716	22.047.594	44.119.310
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	1.299.282	3.861.914	5.161.196
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	1.118.910	--	1.118.910
Ziraat Sigorta A.Ş.	1.118.910	--	1.118.910
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	939.123	--	939.123
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	54.510	--	54.510
Toplam	26.602.451	25.909.508	52.511.959

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %85'ini oluşturmaktadır.

Şirketin 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018				
	Faiz ve Komisyon Giderleri	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	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

İlişkili taraf	1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017				
	Faiz ve Komisyon Giderleri	Ücret Yansıtma Giderleri	Sigorta Giderleri	İşletme Giderleri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	--	715.167	--	21.795	736.962
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	--	68.947	--	--	68.947
Ziraat Sigorta A.Ş.	--	--	98.604	--	98.604
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	28.885	--	28.885
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	300.000	300.000
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	--	20.875	20.875
Toplam	--	784.114	127.489	342.670	1.254.273

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 1.242.582 TL'dir (31 Aralık 2017: 806.230 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankalar	1.260.199	230.459.230
- Vadesiz mevduatlar	89.645	202.807
- Vadeli mevduatlar	1.170.554	230.256.423
Nakit ve nakit benzerleri	1.260.199	230.459.230
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(673)	(1.051.360)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	1.259.526	229.407.870

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

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2017
TL	12 Şubat 2018	14,50	106.126.329
TL	29 Ocak 2018	15,50	65.549.996
TL	12 Şubat 2018	15,60	15.019.233
TL	2 Ocak 2018	14,50	5.067.534
TL	11 Ocak 2018	15,05	4.087.347
TL	25 Ocak 2018	15,25	23.092.148
TL	1 Şubat 2018	15,40	4.142.488
TL	15 Ocak 2018	14,75	6.685.348
Toplam			229.770.423

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	56.068	--
Toplam	56.068	--

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Ticari borçlar

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satıcılar	50.905	523.821
Toplam	50.905	523.821

Uzun vadeli ticari borçlar

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	531.731.376	430.664.552
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	975.723.184	816.690.000
Toplam	1.507.454.560	1.247.354.552

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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
Kahramanmaraş Hizmet Binası	--	3.570.000	1.845.000	5.415.000
Frankfurt Binası (Almanya)	--	52.464.562	4.198.638	56.663.200
Ara toplam	430.664.552	58.610.062	42.456.762	531.731.376
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İzmir Konak Arsası	16.690.000	79.307	730.693	17.500.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	800.000.000	57.785.310	42.364.690	900.150.000
İzmir Karabağlar Binası	--	4.958.025	181.975	5.140.000
İzmir Efes Binası	--	11.871.068	628.932	12.500.000
Erenköy Lojman Binası	--	27.147.887	6.172.113	33.320.000
Ankara Varlık Binası	--	7.113.184	--	7.113.184
Ara toplam	816.690.000	108.954.781	50.078.403	975.723.184
Genel toplam	1.247.354.552	167.564.843	92.535.165	1.507.454.560

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak 2017	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 17)	31 Aralık 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	127.380.000	--	3.357.000	130.737.000
Beyoğlu Binası	70.510.000	--	17.490.000	88.000.000
Beyazıt Binası	37.000.000	--	1.525.000	38.525.000
Kozyatağı Binası	28.092.905	--	2.278.647	30.371.552
Bahçekapı Binası	26.900.000	--	1.100.000	28.000.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	26.500.000	--	2.800.000	29.300.000
Kadıköy Binası	25.985.000	--	2.165.000	28.150.000
Mecidiyeköy Binası	22.000.000	--	751.000	22.751.000
Cağaloğlu Binası	17.800.000	--	1.200.000	19.000.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	14.500.000	--	1.330.000	15.830.000
Ara toplam	396.667.905	--	33.996.647	430.664.552
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İzmir Konak Arsası	--	16.649.565	40.435	16.690.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	643.290.000	11.384.670	145.325.330	800.000.000
Ara toplam	643.290.000	28.034.235	145.365.765	816.690.000
Genel toplam	1.039.957.905	28.034.235	179.362.412	1.247.354.552

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

Finansal varlıklar	31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	--	531.731.376	975.723.184
Finansal varlıklar	31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.247.354.552	--	430.664.552	816.690.000

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası

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

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

İzmir Konak Arsası

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

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

Maslak Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 126.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 05 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Maslak Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 142.760.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 11.136.861 TL kira geliri elde etmiştir (2017: 9.138.825 TL).

Beyoğlu Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 69.472.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Beyoğlu Binası Satışların Karşılaştırılması ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımının uyumlaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 97.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 4.190.206 TL kira geliri elde etmiştir (2017 : 3.440.876 TL).

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Beyazıt Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 36.600.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Beyazıt Binası piyasa değeri yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 42.900.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 3.460.459 TL kira geliri elde etmiştir (2017:2.841.629 TL).

Kozyatağı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 26.995.994 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Kozyatağı Binası pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 31.669.176 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.191.027 TL kira geliri elde etmiştir. Binanın 8 ve 9. Katları Şirketimiz tarafından kullanılmaktadır (2017:1.818.400 TL).

Bahçekapı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 26.350.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Bahçekapı Binası piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 30.630.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.173.372 TL kira geliri elde etmiştir (2017:1.742.180 TL).

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 25.380.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 30.500.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Emeklilik ve Ziraat Sigorta'ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.589.976 TL kira geliri elde etmiştir (2017:2.126.820 TL).

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kadıköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 25.410.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Kadıköy Binası emsal karşılaştırma ve nakit akışı analizi yaklaşımının uyumlaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 30.025.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.941.466 TL kira geliri elde etmiştir (2017:1.598.648 TL).

Mecidiyeköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 21.610.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Mecidiyeköy Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 24.139.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Finansal Kiralama'ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.708.963 TL kira geliri elde etmiştir (2017:1.526.200 TL).

Cağaloğlu Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 17.760.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Cağaloğlu Binası piyasa değer yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 20.550.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.560.320 TL kira geliri elde etmiştir (2017:1.328.218 TL)

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 14.090.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 16.480.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.083.090 TL kira geliri elde etmiştir (2017:1.040.654 TL)

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ahmet Rasim (Ankara) Binası

Ankara İli Çankaya İlçesi Güzeltepe Mahallesi 7052 ada 8 parseldir. Yüzölçümü 830 m²'dir. Şirket, bu gayrimenkulü 20 Mart 2018 tarihinde 2.525.000 TL bedel ile satın almıştır. En son alınmış olan 5 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporuna ve pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 3.000.000 TL'dir. Şirket bu taşınmazını kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 84.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Kahramanmaraş Hizmet Binası

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 4 ada 1 Parseldir. Yüzölçümü 699,67 m²'dir. Kargir banka binası ve lojmanı bulunmaktadır. En son alınmış olan 12 Aralık 2018 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 5.415.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 3.500.000 TL bedelle satın alınmıştır, 70.000 TL harç gideri ödenmiştir. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 184.005 TL kira geliri elde etmiştir. Yıkım ruhsatı alınma aşamasında olup, üzerinde yeni bina projesi geliştirilmektedir.

Erenköy Lojman Binası

İstanbul İli Kadıköy İlçesi Erenköy Mahallesi 1405 ada 193 parsel olup yüzölçümü 2298 m²'dir. Şirket tarafından 26 Nisan 2018 tarihinde 26.500.000 TL bedelle satın alınmış olan arsanın en son alınmış olan 13 Aralık 2018 tarihli rapora göre Piyasa değeri yaklaşımı ve proje geliştirme ve maliyet yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 33.320.000 TL olarak belirlenmiştir. Tapu harcı ve diğer giderler için ayrıca toplam 647.887 TL harcama yapılmıştır. Mevcut bina yıkılmış olup, yeni bina projesi geliştirilmektedir. Projenin Zemin katları dükkan, üst katları da konut olara planlanmıştır.

İzmir Karabağlar Binası

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

İzmir Efes Binası

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

Ankara Varlık Binası

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Almanya Frankfurt Binası

Frankfurt 18 bölgesine ait tapu, sayfa 1074, Takibi Sıra No.1, Sınır 1, koridor 258, koridor parçası 37/6, Avlu ve bina alanı Mylius Caddesi 14'de kayıtlı binadır. En son alınmış olan 3 Aralık 2018 tarihli rapora göre ve pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 56.663.200 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 28 Şubat 2018 tarihinde 47.578.920 TL bedelle satın alınmıştır. Vergi ödemeleri, tapu harcı ve diğer masraflar için 4.885.642 TL ödenmiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 481.768 TL kira geliri elde etmiştir. Ziraat Bank A.G.'ye kiraya verilmesi planlanmaktadır. Bina'nın 4. Katında kiracı olarak avukat ve noter bulunmaktadır. Ziraat Bankası A.G'nin genel müdürlüğü için tadilat işlemleri devam etmektedir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	41.559.202	30.245.221
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	78.597.978	87.183.828
Toplam	120.157.180	117.429.049

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artışı	31 Aralık 2017
Maliyet					
Binalar	3.418.009	--	--	341.835	3.759.844
Demirbaşlar	--	55.647	--	--	55.647
	3.418.009	55.647	--	341.835	3.815.491
Birikmiş Amortisman (-)					
Binalar	(10.914)	(65.481)	--	--	(76.395)
Demirbaşlar	--	(7.475)	--	--	(7.475)
	(10.914)	(72.956)	--	--	(83.870)
Net Defter Değeri	3.407.095	(17.309)	--	--	3.731.621

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

Finansal varlıklar	31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.840.824		3.840.824	
Finansal varlıklar	31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.683.449	--	3.683.449	--

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

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in, 1 Ocak 2018 - 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

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

Şirket'in, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	31 Aralık 2017
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	70.600	--	70.600
	70.600	--	70.600
İtfa Payı (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(3.193)	(23.531)	(26.724)
	(3.193)	(23.531)	(26.724)
Net Defter Değeri	67.407		43.876

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

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

Davalar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in 7 tane devam eden iş davası bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturması öngörülmemektedir (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Alınan teminatlar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar	192.603.432	4.067.617
Toplam	192.603.432	4.067.617

Teminat mektupları İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi için alınan banka teminat mektupları ile diğer projelerin banka teminat mektubundan oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	32.136	10.755
Kullanılmamış izin karşılığı	24.973	12.049
	57.109	22.804

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

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

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İskonto oranı (%)	4,11	4,69

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

11. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli banka kredileri	226.008.616	--
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	226.008.616	--

Şirket'in kullanmış olduğu kredilerin vadesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıl içerisinde ödenecek	226.008.616	--
5 yıl ve daha uzun vadeli	--	--
	226.008.616	--

31 Aralık 2018 itibarıyla Şirket'in kullanmış olduğu krediler Türk Lirası cinsinden ve rotatif kredidir (31 Aralık 2017 : Bulunmamaktadır.).

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren yıla ait finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Yaratıcılar		Nakit Hareketi 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)	--	--
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 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar ^(*)	62.700.000	62.717.500
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler (Dipnot 3)	72.245	46.684
Diğer	917	138
Toplam	62.773.162	62.764.322

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

Uzun Vadeli Peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar ^(**)	329.160.470	2.049.854
Toplam	329.160.470	2.049.854

^(**) Şirket, 2 Ekim 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ile Nidapark Kayaşehir projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Uzun Vadeli verilen avanslar; Nida Park Kayaşehir Proje kapsamında verilen 195.000.000 TL, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında verilen 122.141.512 TL avanslar ile finansman giderlerinin aktifleştirilmesinden oluşmaktadır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	7.476.875	--
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.907.104	5.418.323
Verilen depozito ve teminatlar	138	136
Diğer	31.715	--
Toplam	10.415.832	5.418.459

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	1.917.111	490.810
Alınan depozito ve teminatlar	1.837.826	--
Alınan avanslar	1.092.084	--
Personele borçlar	1.622	1.761
Toplam	4.848.643	492.571

13. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Taşkent Merkez Park ^(*)	50	87.779
		87.779

^(*) Şirket, 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2018
Dönen varlıklar	191.927
Duran varlıklar	--
Kısa vadeli borçlar	(16.369)
Uzun vadeli borçlar	--
Net varlıklar	175.558
1 Ocak - 31 Aralık 2018	
Gelirler	6.467
Giderler (-)	(80.909)

14. ÖZKAYNAKLAR

14.1 Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2018	Grubu	%	31 Aralık 2017	Grubu
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	20,29	263.758.000	A	20,29	263.758.000	A
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	79,71	1.036.242.000	B	79,71	1.036.242.000	B
Toplam		1.300.000.000			1.300.000.000	

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

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2018 ve 31 Aralık 2017 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 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi	485.788	143.953
Dönem içi değişim	232.572	341.835
Kapanış bakiyesi	718.360	485.788

Şirket, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerlendirme yöntemi olarak "yeniden değerlendirme" yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında "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

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kira gelirleri	32.303.745	26.602.451
Diğer	--	76.270
Toplam gayrimenkul gelirleri	32.303.745	26.678.721
Mevduat faiz gelirleri	14.142.266	35.083.233
Toplam borçlanma araçları gelirleri	14.142.266	35.083.233
Toplam hasılat	46.446.011	61.761.954

Hasılat tutarının 38.619.445 TL'si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Vergi, resim ve harç giderleri	1.303.531	1.148.476
Sigorta giderleri	101.332	63.977
Bakım ve onarım giderleri	72.400	39.981
Diğer	64.087	1.812
Toplam satışların maliyeti	1.541.350	1.254.246

16. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemlerine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Personel ücret ve giderleri	3.077.800	2.051.261
Danışmanlık giderleri	520.487	435.943
Proje geliştirme ve ekspertiz gideri	174.884	215.250
İşletme giderleri	149.664	55.809
Amortisman ve itfa payı giderleri	115.554	96.487
Seyahat ve ulaşım giderleri	78.673	16.714
Vergi, resim ve harç giderleri	22.961	73.484
Diğer giderler	543.812	365.408
Toplam	4.683.835	3.310.356

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Reklam giderleri ve tanıtım gideri	53.448	23.694
Diğer giderler	--	12.000
Toplam	53.448	35.694

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı	92.535.165	179.362.412
Diğer olağan gelir ve kârlar	40.069	24.012
Toplam	92.575.234	179.386.424

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Kambiyo kârları	572.079	167.716
Toplam	572.079	167.716

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Faiz giderleri	8.410	3.680
Kambiyo zararları	79.268	--
Toplam	87.678	3.680

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem kârı/(zararı) (TL)	133.189.791	236.712.118
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	1.300.000.000	1.300.000.000
Pay başına kâr/(zarar) (TL)	0,1025	0,1821

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

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. Şirket'in bütün kiralama sözleşmeleri ilişkili kuruluşlarla yapılmıştır. Ayrıca Şirket'in sahip olduğu nakit Şirket'in ortağı olan Ziraat Bankası'nda değerlendirilmektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2017	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)		--	--	--	230.459.230	64.767.354
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri		--	--	--	230.459.230	64.767.354
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2018						
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal						
Yükümlülükler	453.897.347	1.897.347	1.897.347	--	--	--
Ticari borçlar	1.888.731	1.888.731	1.888.731	--	--	--
Banka kredileri	226.008.616	226.008.616	8.616	226.000.000		
31 Aralık 2017						
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal						
Yükümlülükler	523.821	523.821	523.821	--	--	--
Ticari borçlar	523.821	523.821	523.821	--	--	--

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

21.3. Piyasa riski

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Döviz kuru riski

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

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

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

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

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal varlıklar	1.170.554	229.770.423
- Bankalar mevduatı	1.170.554	229.770.423
Finansal yükümlülükler	226.008.616	--
- Kısa vadeli borçlanmalar	226.008.616	--
Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.		

21.4. Sermaye yönetimi

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

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	1.260.199	230.459.230
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.507.454.560	1.247.354.552
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	87.779	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	31.715	--
Diğer varlıklar		406.315.958	74.008.132
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	1.915.150.211	1.551.821.914
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	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)	8.616	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.684.184.938	1.550.782.718
Diğer kaynaklar		4.956.657	1.039.196
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	1.915.150.211	1.551.821.914

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	1.170.554	221.797.230
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	1.260.199	230.459.230
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(I)	1.170.554	106.815.136

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	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)	%79	%95	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%0	%1	Azami %49	(A+C-A1)/D
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	%13	%0	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	%0	%1	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(İ)	%0	%7	Azami %10	L/D

İLETİŞİM BİLGİLERİ

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

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

Telefon: 0216 369 77 72-73

Faks: 0216 369 77 74

www.ziraatgyo.com.tr

