

# İÇİNDEKİLER

1	YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
4	BAŞKANIN MESAJI
5	GENEL MÜDÜRÜN MESAJI
6	SUNUŞ
12	BAĞIMSIZLIK BEYANI
14	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	ALSANCAK İZMİR YATIRIMI
36	KARTAL İSTANBUL YATIRIMI
38	BİNA PORTFÖYÜMÜZ
53	01.01.2017-31.12.2017 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU
56	FİNANSAL DURUM
57	RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ
61	DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR
62	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU
72	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 Yönetim Kuruluna

## Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2017- 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirketin finansal durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

## Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (SPK) yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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 2017 - 31 Ocak 2017 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 22 Şubat 2018 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; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin 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 şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
  - Şirketin 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 Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

## Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

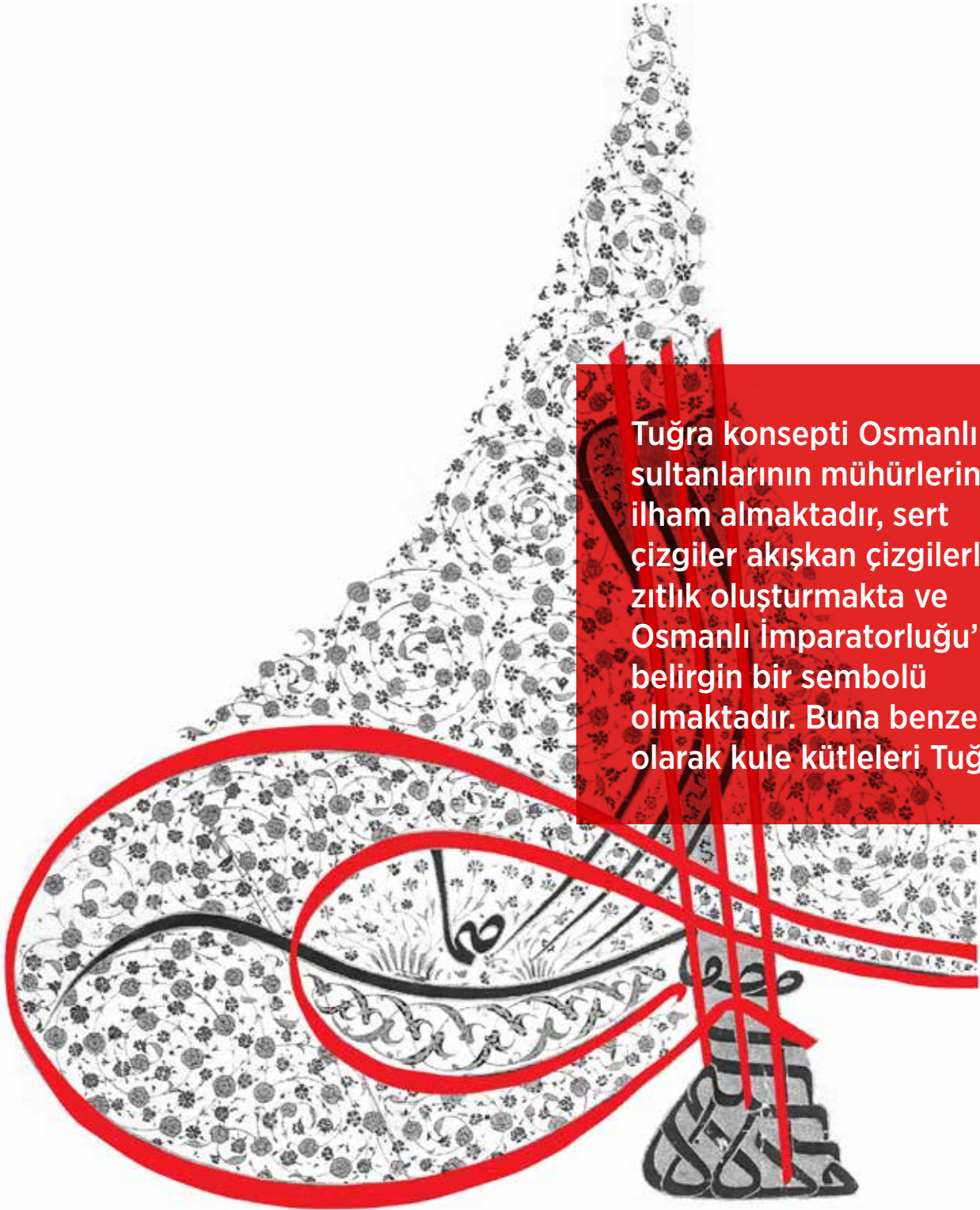
Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in finansal durumu hakkında yaptığı irdelemelerin, Şirketin denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı 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 finansal durumu hakkında yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıttığı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

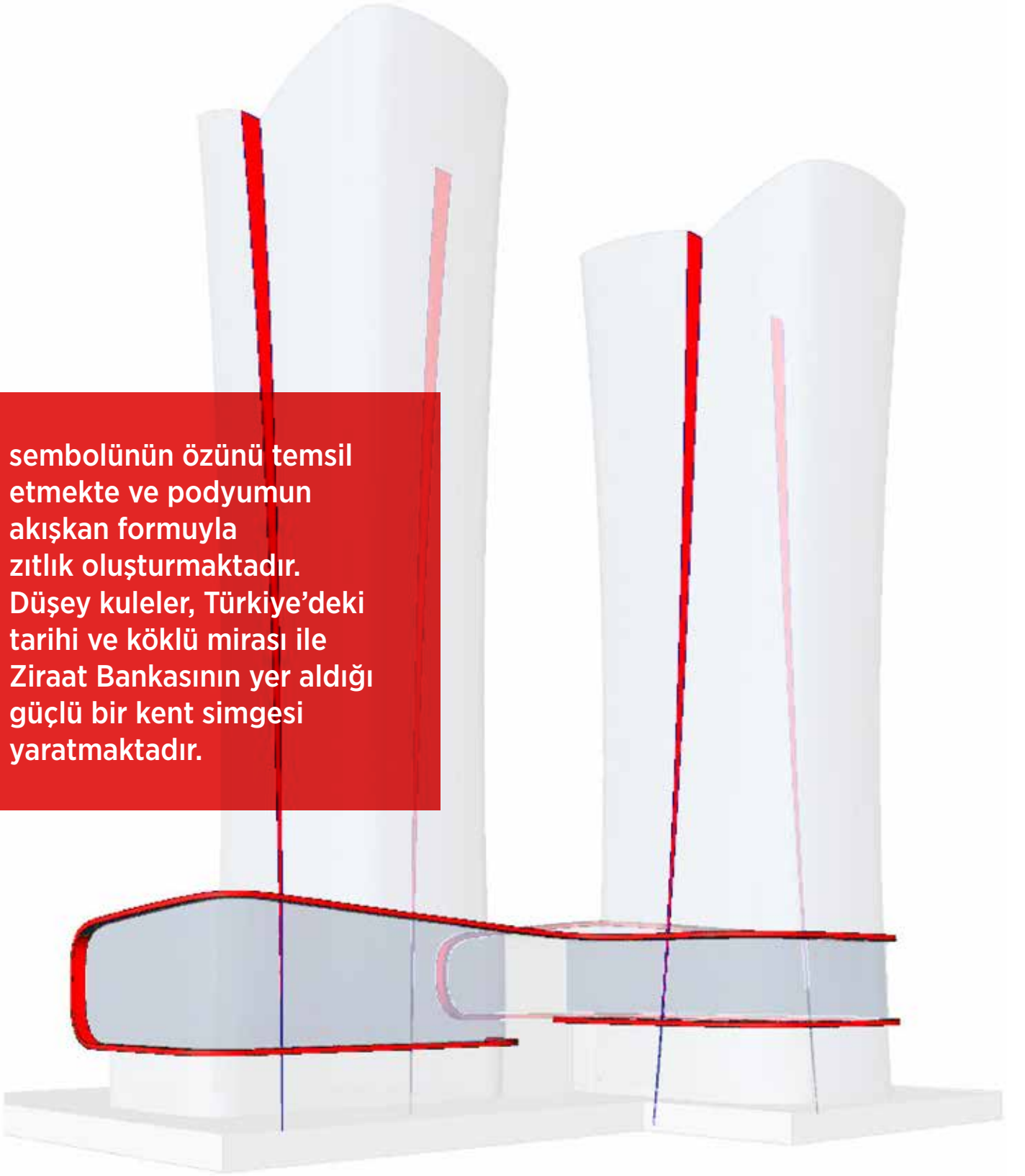
  
Erdal Tıkmak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

22 Şubat 2018  
İstanbul, Türkiye



Tuğra konsepti Osmanlı sultanlarının mühürlerinden ilham almaktadır, sert çizgiler akışkan çizgilerle zıtlık oluşturmakta ve Osmanlı İmparatorluğu'nun belirgin bir 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 yaratmaktadır.



## BAŞKANIN MESAJI

Ziraat GYO 2017 yılında yaptığı yatırımlar ile hem portföyünü çeşitlendirmiş, hem de %18 gibi yüksek bir büyüme oranıyla 1.552 milyon TL aktif büyüklüğüne ulaşmayı başarmıştır.



### Değerli hissedarlarımız, iş ortaklarımız ve çok kıymetli çalışanlarımız;

Ziraat Finans Grubu'nun en genç üyesi olarak, yapacağı yüksek standarttaki yatırımlar ile paydaşlarına en yüksek getiri ve faydaları sağlamak üzere yola çıkan Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin birinci faaliyet yılını başarı ile tamamlamanın gururunu yaşıyoruz.

Ziraat GYO 2017 yılında yaptığı yatırımlar ile hem portföyünü çeşitlendirmiş, hem de %18 gibi yüksek bir büyüme oranıyla 1.552 milyon TL aktif büyüklüğüne ulaşmayı 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 için çalışmalar tüm hızıyla devam ederken, aynı zamanda Ülkemize yüksek katma değer oluşturacak yeni projeleri de hayata geçirme hedef ve doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürmekteyiz. Böylelikle gayrimenkul portföy büyüklüğümüz genişleyerek Şirketimizin değerinin en yüksek noktaya gelmesine imkan sağlayacaktır.

Saygılarımla,

**Alpaslan ÇAKAR**  
Yönetim Kurulu Başkanı

## GENEL MÜDÜRÜN MESAJI

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



### Değerli ortağımız,

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek vizyonu ile kurulan şirketimiz 2017 yılını yüksek bir performans ile tamamlamıştır.

2017 yılı sonu itibariyle 1.552 milyon TL varlık büyüklüğü ve 237 milyon TL kâr üreten Şirketimiz %18 özsermaye kârlılığı ile sektörün en iyi performans gösteren şirketlerinden birisi olmuştur.

1,3 milyar TL ödenmiş sermayesi bulunan varlık yapısı içinde Ziraat Kuleleri Projesi başta olmak üzere önemli gayrimenkulleri barındıran Şirketimiz, öncelikle İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinde inşa edilecek 27.195,50 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerine ofis ve ticari alanlardan oluşan karma bir gayrimenkul projesi gerçekleştirmektedir.

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

Ana sermayedarımız Ziraat Bankası A.Ş. başta olmak üzere çalışanlarımıza ve saygıdeğer yönetim kurulu üyelerimize saygılarımı sunarım.

### Yakup DEMİRCİ

Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür

Ziraat GYO, 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.

## SUNUŞ

### 1.1 Raporun Ait Olduğu Dönem

Rapor dönemi 01.01.2017 - 31.12-2017 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.

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

### Vizyon

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

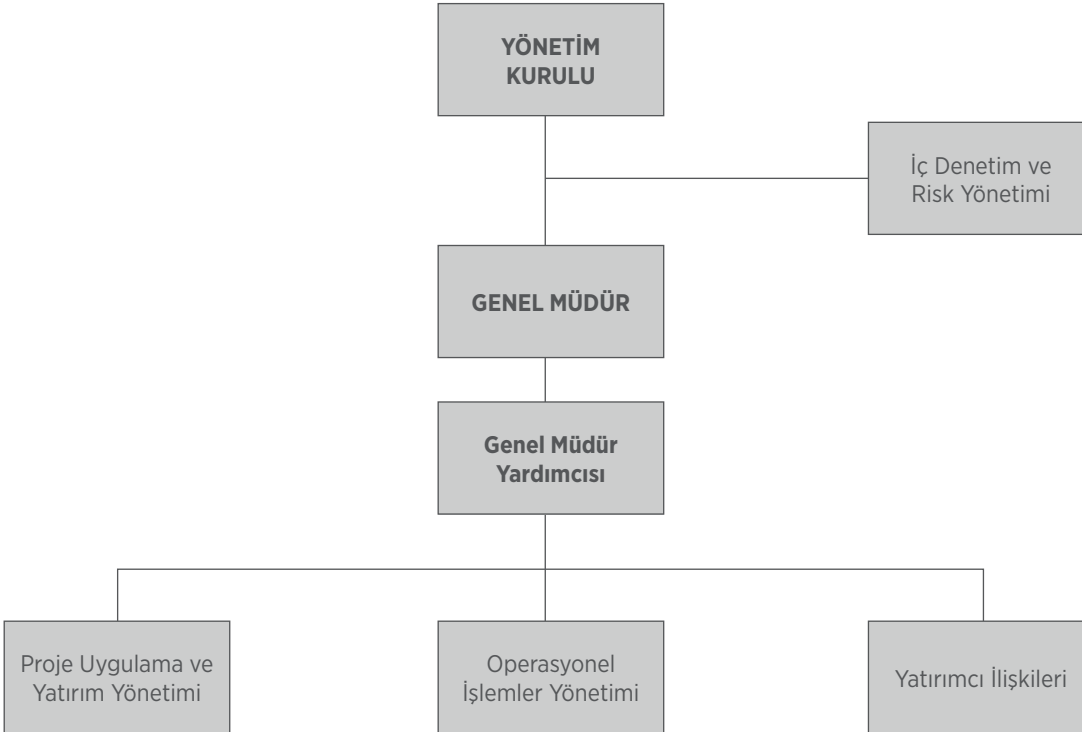
### Misyon

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

### Strateji

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

### 1.3 Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı



### Sermaye Yapısı

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

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

### Ortaklık Yapısı

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
<b>Toplam</b>		<b>1.300.000.000</b>	<b>100,00</b>

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 6 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 01.01.2017-31.12.2017 tarihleri arasında 16 toplantı gerçekleştirmiştir.

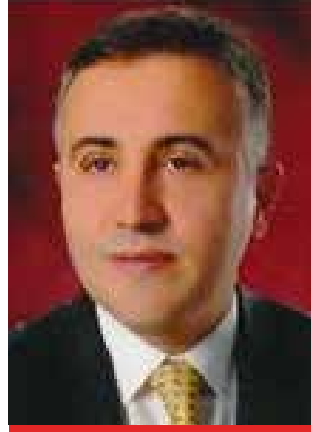
Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş Tarihleri
Alpaslan ÇAKAR	Yönetim Kurulu Başkanı	13.07.2017	13.07.2020
Hüseyin ÖZUYSAL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	13.07.2017	13.07.2020
Yakup DEMİRCİ	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	13.07.2017	13.07.2020
Levent MARMARALI	Yönetim Kurulu Üyesi	13.07.2017	13.07.2020
Mustafa Hilmi ÇELİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.07.2017	13.07.2020
Mustafa ÖZKAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.07.2017	13.07.2020

Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri şu şekildedir:



**Alpaslan ÇAKAR**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılında Ziraat Bankası Müfettiş Yardımcısı olarak işe başlayıp, Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunan Çakar, 2005 yılında Bölge Baş Müdürlüğü görevine atandı. Ağustos 2007 yılında Daire Başkanı olan Çakar, sırasıyla Bireysel Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı, Operasyonel İşlemler Genel Müdür Yardımcılığı, Bireysel Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı ve Dağıtım Kanalları Yönetimi Genel Müdür yardımcılığı görevlerini yürüttü. Temmuz 2017'den beri Ziraat Bankası'nda Ödeme Sistemleri Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.



**Hüseyin ÖZUYSAL**  
**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1973'te Konya'da doğdu. Ön lisansını, Erciyes Üniversitesi Kayseri Meslek Yüksek okulu Bilgisayar bölümünde yaptı. 1997 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünde lisansını tamamladı. Daha sonra, 2005 yılında Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Fakültesinde Yüksek Lisansı bitirdi. 1994 yılında, Ziraat Bankası Eğitim Daire Başkanlığı'nda Bilgisayar İşletmeni olarak göreve başlayarak, çeşitli görev ve unvanlarda çalıştı. 2012 Mayıs ayından itibaren İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Başkanı olan Özuysal, Ocak 2014 tarihinden itibaren ise Ziraat Bankası Tedarik ve Gider Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.



**Yakup DEMİRCİ**  
**Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür**

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



**Levent MARMARALI**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

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



**Mustafa Hilmi ÇELİK**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1975 yılında Van'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladı. Yükseköğrenimini Gaziantep Üniversitesi'nde lisans, Kırıkkale Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümleri'nde yüksek lisans yaparak tamamladı ve 1998 yılında İnşaat Yüksek Mühendisi oldu. Askerlik vazifesini Yedek Subay olarak İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda yaptı. 1998 yılından itibaren Ankara'da çeşitli projelerde Şantiye Şefliği, Proje Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Ardından Proje Tasarımı, Yapı Denetim, Yapı Malzemeleri İmalatı ve Taahhüt alanlarında faaliyetlerde bulundu. Son olarak bir Hidroelektrik Santrali'nin (H.E.S) Proje Koordinatörlüğü'nü yaptı. Mesleki vakıf ve dernek üyelikleri bulunmakta, sosyal proje etkinliklerine katılmaktadır.



**Mustafa ÖZKAN**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1966 yılında Ankara'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini burada tamamladı. 1987 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümünden mezun oldu. Meslek yaşamına 1985 yılında Maliye Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğünde başladı. 1992 yılında Maliye Bakanlığından Türkiye Büyük Millet Meclisi Personel ve Özlük İşleri Müdürlüğüne geçti. 2011 yılında TBMM Başkan Müşaviri olarak atanan Özkan, o tarihten bu yana görevi sürmektedir.

### **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. 2017 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

### **Bağımsızlık Beyanı**

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

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

Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve

İlgili sair mevzuat hükümleri

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

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

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

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

Tarih: 13.07.2017

Ad Soyad: Mustafa Hilmi Çelik

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 dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve

İlgili sair mevzuat hükümleri

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

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

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

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

Tarih: 14.07.2017

Ad Soyad: Mustafa Özkan

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. Levent MARMARALI	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi
2. Mustafa Hilmi ÇELİK	Komite Başkanı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
3. Bülent YENİGÜN	Komite Üyesi	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

### DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 3 defa toplanmış olup, bu kapsamda Yönetim Kuruluna 1 defa bilgilendirmede bulunmuştur.

1. Mustafa Hilmi ÇELİK	Komite Başkanı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
2. Mustafa ÖZKAN	Komitesi Üyesi	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

### RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik 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.

1. Levent MARMARALI	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi
2. Mustafa Hilmi ÇELİK	Komite Başkanı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

**IMF'ye göre global büyüme 2017'yi %3,6 ile tamamladıktan sonra 2018 ve 2019'da %3,7'ye, 2011'den bu yana en yüksek seviyeye hızlanacak. Bunun yanı sıra büyüme önceki yıllara göre çok daha genele yayılmış durumda.**

### **1.5 İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar**

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

### **1.6 İnsan Kaynakları**

Şirket bünyesinde Aralık 2017 itibarıyla toplam 11 kişi çalışmaktadır.

## **2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

### **2.1 Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kar Payı gibi Mali Menfaatlerin Toplam Tutarları**

13.07.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı Madde 7'de yer alan Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri 01.01.2017 tarihinden geçerli olmak üzere aylık net 3.800 TL olarak belirlenmiştir.

1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait yönetim organı üyeleri ve üst düzey yöneticiler ve çalışanlara sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.037.766 TL'dir.

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

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

## **3. EKONOMİK GÖSTERGELER**

### **3.1 Global Makro Ekonomik Gelişmeler**

2017'yi olumlu noktada tamamlıyoruz. Küresel ekonomide yılın sonu itibarıyla olumlu seyir sürüyor, önümüzdeki döneme ilişkin büyüme beklentilerinde de belirgin bir iyileşme söz konusu. IMF'ye göre global büyüme bu yılı %3,6 ile tamamladıktan sonra 2018 ve 2019'da %3,7'ye, 2011'den bu yana en yüksek seviyeye hızlanacak. Bunun yanı sıra büyüme önceki yıllara göre çok daha genele yayılmış durumda. Nitekim IMF'nin 2017 tahminlerini büyük oranda yukarı yönlü revize ettiği görülüyor. Avrupa Merkez Bankası da (AMB) Aralık ortasında yayınlanan beklentiler dokümanında bölgenin bu ve önümüzdeki yılda büyümesini %2,4 ve %2,3 olarak belirledi, bunlar son 10 yılın en yüksek oranları. Enflasyon tarafında ise daha az rahatlatıcı bir resim var. Kasım'da manşet enflasyon %1,5; çekirdek enflasyon ise %0,9 ile %2 civarı olan AMB hedefinin belirgin altında MB'nin son beklentileri, manşet ve çekirdek enflasyonun 2020'de ortalama %1,7 ve %1,8 ile hedefin altında kalmayı sürdüreceğini gösteriyor. ABD'de büyüme, devam eden siyasi belirsizlikler ve yaşanan kasırgalara rağmen dirençli seyrini

## Fed para politikasındaki normalleşme sürecinin bilanço küçültme açısından kısmen netleşmesi ve AB üyesi bazı ülkeler ile İngiltere'deki seçim sürecinin tamamlanması, iktisadi politika belirsizliğinin azalmasında rol oynamıştır.

sürdürüyor. Büyüme ilk çeyrekteki zayıf %1,2'den sonra 2 ve 3.çeyrekte %3,1 ve %3,3'e hızlandı. İşsizlik tarihi düşük, tüketici güveni ise tarihi yüksek seviyelerde, buna paralel hane halkı harcamaları da görece güçlü seyrini sürdürüyor.

Gelişmekte olan ülkelerde de büyüme istikrarlı seyrini sürdürüyor. IMF Ekim raporunda, 2016'da %4,3 olan büyümenin 2017'de %4,6'ya hızlanacağı tahminini korudu, 2018 tahminini ise hafifçe %4,8'den %4,9'a yükseltti. Görece güçlü sermaye girişleri, petrol fiyatlarında yaşanan artış, enflasyondaki gerilemeler ile birçok Gelişmekte olan ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerine gitmesi büyümeyi destekleyen başlıca faktörler. Ancak büyüme düzeyleri olarak hala kriz öncesi seviyelerin altındayız.

2017 yılı başından itibaren artan küresel risk iştahı ve yüksek getiri arayışı nedeniyle gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları sürmektedir. Risk iştahındaki artışın yanı sıra, gelişmiş ülkelerde iktisadi politika belirsizliğinin kısmen azalması ile birlikte borsa endeksleri GOÜ'lerde ve ABD'de güçlü performans sergilemiştir. Fed para politikasındaki normalleşme sürecinin bilanço küçültme açısından kısmen netleşmesi ve AB üyesi bazı ülkeler ile İngiltere'deki seçim sürecinin tamamlanması, iktisadi politika belirsizliğinin azalmasında rol oynamıştır. Küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma genele yaygın olmamakla birlikte, GOÜ'lerden gelen destekle sürmektedir. Çin ve Hindistan hariç GOÜ'lerdeki büyüme oranı, 2014 yılı Haziran ayından bu yana, 2017 birinci çeyrek itibarıyla, ilk defa gelişmiş ülke büyüme oranlarının üzerine çıkmıştır.

2017 ve 2018 YILI İÇİN BEKLENTİLER	2017	2018
Reel GSYH büyümesi (%)	%7	%5
Nominal GSYH (milyar \$)	840	880
Kişi başına GSYH (\$)	10.370	11.000
TÜFE (% , yıl sonu)	%12,00	%8,50
Politika faizi (% , yıl sonu)	%8	%8
USD/TRY, yıl sonu	3,70	3,96
EUR/TRY, yıl sonu	4,45	4,75
Sepet/TRY, yıl sonu	4,08	4,35
EUR/USD, yıl sonu	1,2	1,2

**2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde %10, gelişmekte olan ülkelerde ise %17 seviyesine erişeceği tahmin edilmektedir.**

Türkiye ekonomisi, 2017 yılını %7 civarında bir büyüme ile tamamlayacaktır. 2017 yılında Türkiye, potansiyelinin üzerinde büyüme kaydederken büyüme kompozisyonunu dengeli tutmayı başarabildi. Eldeki verilere göre dış ticaretin büyümeye katkısı %2,2, iç talebin büyümeye katkısı ise %2,1 oranlarında gerçekleşti. Kredi büyümesinin sene içerisinde %30 oranına hızlanması, iç talepte tüketim harcamalarının canlılığı ile sonuçlandı. Tüketim harcamaları yılın ilk yarısında çeyrek başına ortalama yıllık %3,4 artış kaydetti. Diğer yandan kamu maliyesinin ekonomiyi destekleyici yönde kullanımı ve uygulanan teşvik programları da yatırımların yılın ilk yarısında çeyrek başına ortalama yıllık %6,2 oranında artışla sonuçlandı. Açıklanan verilere göre yılın ilk sekiz ayında 1 milyon kişinin üzerinde yeni istihdam sağlandı. Turizm sektöründeki toparlanma verilerde kendisini somut şekilde gösterdi. Güncel açıklanan verilere göre Ocak - Ekim döneminde toplam 29 milyon turist ülkemizi ziyaret ederken, yıllık artış oranı %28 seviyesinde gerçekleşti.

### 3.2 Gayrimenkul Piyasası Gelişmeleri

2017 itibarıyla inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı %15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye'de bu oran %9 düzeyinde bulunmaktadır. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık göstermektedir. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde %10, gelişmekte olan ülkelerde ise %17 seviyesine erişeceği tahmin edilmektedir.

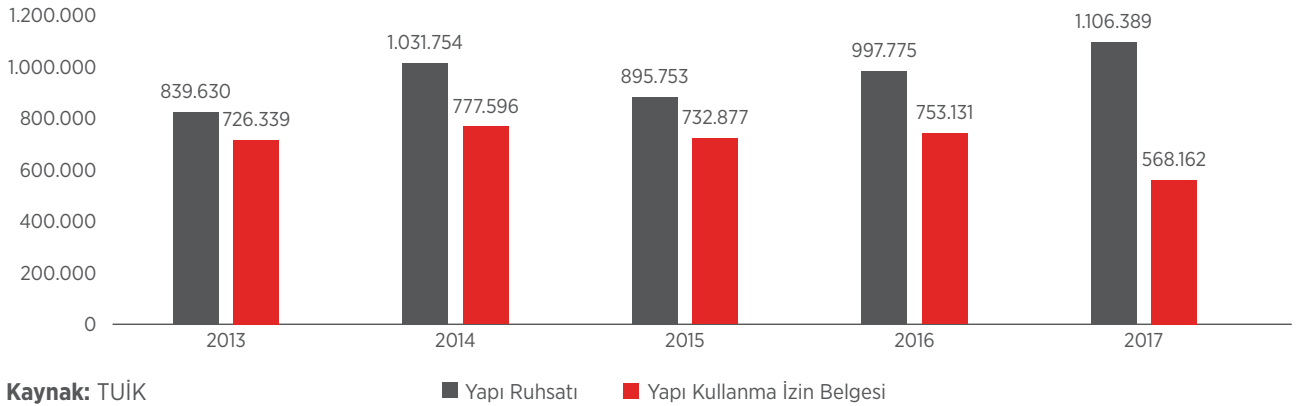
Dünya geneline bakacak olursak; Asya Pasifik ve Kuzey Amerika'da devam eden düşük faiz oranları ve istikrarlı seyreden emtia fiyatları inşaat sektörünün 2018'e sağlam bir giriş yapacağını gösteriyor. ABD ve Kanada için de büyüme ve istikrar öngörülüyor. Büyük altyapı projeleri ve konut inşaatlarına tahsis edilen gelir %4 ila 6 oranında artabilir.

Çin, yeni normal olarak adlandırılan büyüme oranlarıyla ivmesini aynı şekilde devam ettirerek inşaat alanındaki hareketliliği koruyacaktır.

## Konut sektöründeki satışlar, tüketicilere ödeme kolaylığı yaratan kampanyaların ve banka kredi faizlerindeki düşüşünde etkisiyle 2016 yılında yakaladığı ivmeyi, 2017 yılının ikinci ayından itibaren sürdürdü.

2017 yılının ilk 9 aylık döneminde, daire bazlı yapı ruhsatı sayısı 1,1 milyonun üzerinde bulunmaktadır. Ruhsat sonrasında tamamlanarak yapı izni alınan daire sayısı ise, 568 bin seviyesinde gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı sayısının, yapı izin belgesi sayısının neredeyse iki katı olması, konut stoklarının arttığını gösteriyor. Alınan yapı ruhsatı sayısındaki artış, 1 Ekim 2017 itibariyle değişen imar yasası öncesi koşullardan yararlanma amaçlı olarak değerlendirilmelidir.

### İnşaat Ruhsat (Yapı & Kullanım) Gelişimi

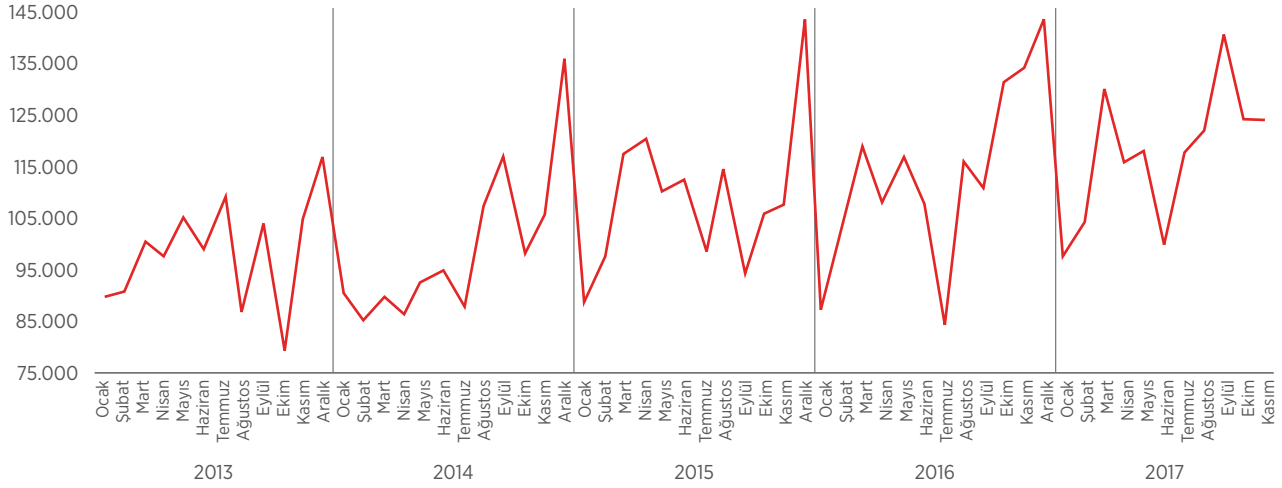


**Kaynak:** TÜİK

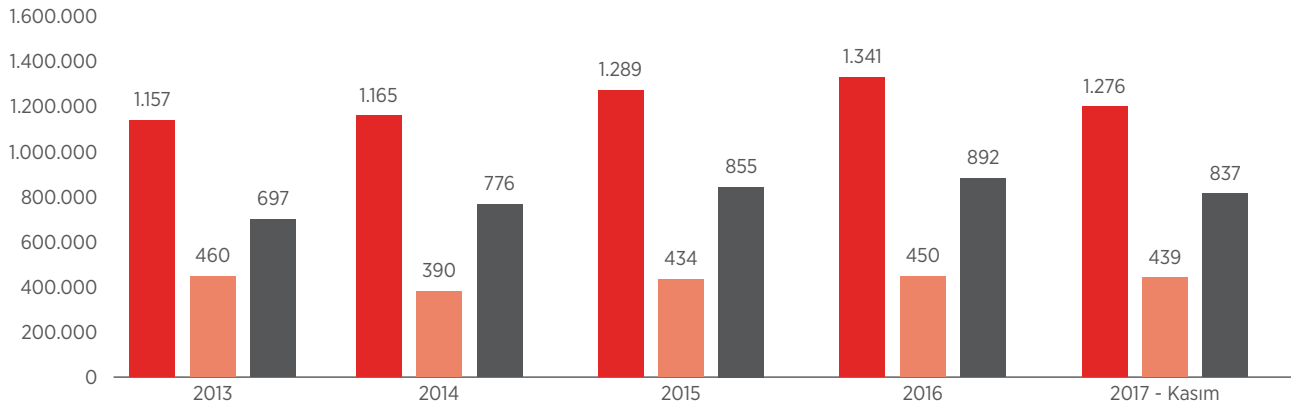
■ Yapı Ruhsatı ■ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Konut sektöründeki satışlar, tüketicilere ödeme kolaylığı yaratan kampanyaların ve banka kredi faizlerindeki düşüşünde etkisiyle 2016 yılında yakaladığı ivmeyi, 2017 yılının ikinci ayından itibaren sürdürdü. Temmuz-Eylül 2017 arasındaki dönemde ciddi bir artış gösterdi, Ekim ayında ise %5,7 azalarak 122 bin 882 adet, Kasım ayında ise 122 bin 732 olarak gerçekleşti. Buna rağmen Ekim ayı yılın en yüksek satışının yapıldığı 3. ay oldu. Kasım 2017 sonuna kadar konut satışları geçtiğimiz yıla göre %6,5 arttı ve 1 milyon 276 bin olarak gerçekleşti.

Konut satışlarında, İstanbul %16,9 ile en yüksek paya sahip il olurken, İstanbul'u %10,8 pay ile Ankara ve %5,9 pay ile İzmir takip ediyor. Hakkari, Ardahan ve Bayburt ise en düşük sayıda konut satışının gerçekleştiği iller.

**Konut Satışları****Kaynak:** Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

2017'nin ilk 11 ayında Türkiye genelinde gerçekleşen 1 milyon 276 bin adet konut satışının, yaklaşık 439 bini ipotekli satış olarak gerçekleşti. Bu rakam yılın ilk on bir ayında geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre ipotekli satışların yaklaşık %10 arttığını gösteriyor. Diğer satış türleri ise %4,9 oranında bir artışla 837 bin 272 adet olarak gerçekleşti. Oransal bazda ise ipotekli satışların toplam satışlara oranı %34,4 seviyesinde gerçekleşerek, son üç yıldaki seviyesini korudu.

**İpotekli Konut Satışları (bin adet)****Kaynak:** Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

■ Toplam

■ İpotekli satışlar

■ Diğer satışlar

## İstanbul Ofis Pazarı

Ticari gayrimenkul kapsamında ofis rakamlarını, Türkiye ofis yatırımlarının merkezi olan İstanbul verileriyle değerlendirebiliriz. İstanbul, 2017 itibarıyla ofis stoğu açısından arz-talep dengesini bozan bir konumda bulunuyor. 2015 ve 2016 yılları arasında ofis üretimi büyük bir ivme yakalarken, 2016'nın sonlarına doğru pazar doygunluğa ulaştı. Buna rağmen 2017 yılında ofis stoğu büyümeye devam etti. Sunulan avantajlı satış ve kiralama koşulları sayesinde talep de beklenenin üzerinde gerçekleşmesine rağmen, arzın gerisinde kalarak ofis alanlarında boşluklar oluşturdu. 2017 yılında özellikle Maslak ve Atatürk Havalimanı bölgesindeki büyük ölçekli ofis binalarının kullanıma açılmasıyla, ofis stoğu hızlı büyüdü. Gelişmekte olan ofis bölgelerinden olan Kağıthane'de yer alan projelerin de kullanıma açılmasıyla, İstanbul ofis pazarı son iki yıldaki en hızlı büyümesini 2017 3. çeyrekte gösterdi.

İstanbul'daki A sınıfı toplam kiralanabilir ofis stoğu 2017 yılı son çeyreğinde 2.266.592 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Mevcut stoğun dağılımı şöyledir:

	AVRUPA	ASYA	AVRUPA & ASYA
A	1.328.040	938.552	2.266.592
B	853.637	255.663	1.109.300

**Kaynak:** Colliers International

İstanbul'daki ofis stoklarının bölgesel dağılımı incelendiğinde; en yüksek A sınıfı ofis stoğuna sahip bölgelerin Avrupa Merkezi İş Alanı (%33), Kozyatağı/Ataşehir (%19), Ümraniye (%15) ve Maslak (%13) olduğu görülmektedir. Bu dört bölgedeki toplam ofis stoğu İstanbul genelinin %80'ini oluşturmaktadır. Kavacık bölgesi ofis stoğunun toplam %3'lük kısmı ile en düşük stoğa sahip bölge

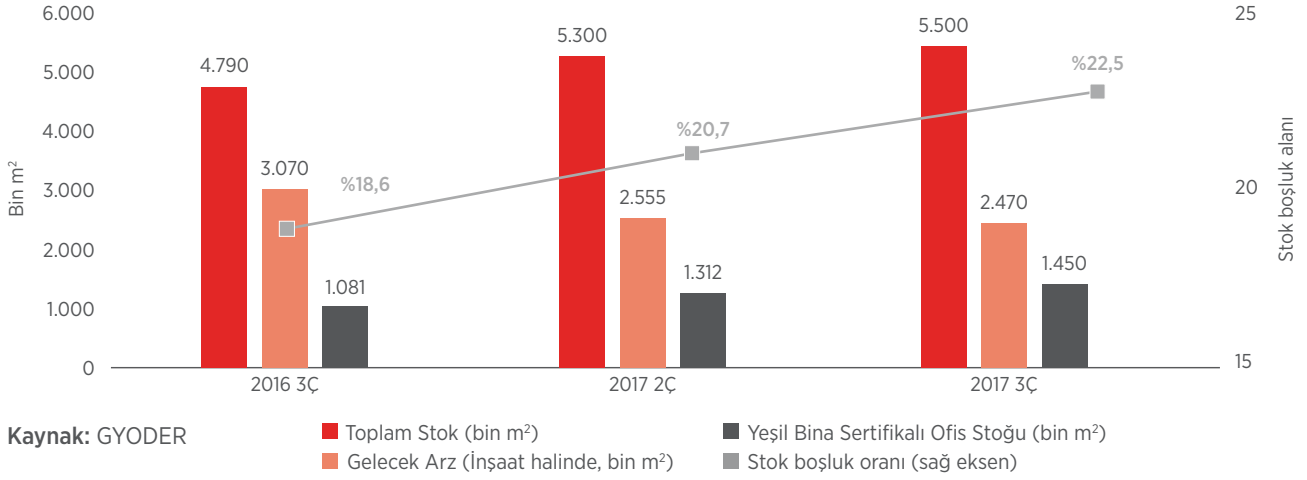
olurken; geri kalan 3 bölge (Kağıthane/Cendere, İstanbul Batı ve İstanbul Doğu) %5 ile %7 arasında değişen ofis stok oranları ile İstanbul'un kalan %17'lik kısmını oluşturmaktadır.

Tek tek bölgelere baktığımızda ise boşluk oranlarındaki değişiklikler aşağıdaki gibi karşımıza çıkmaktadır. Maslak bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2017 yılının üçüncü çeyreğinde %37,82 iken bu oranın 2017 yılının son çeyreğinde %40,23'e yükseldiğini görüyoruz. Boşluk oranlarındaki bu artış stoka yeni eklenen bir ofis binasının olmasından kaynaklanmıştır. Kağıthane/Cendere bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2017 yılının üçüncü çeyreğinde %44,30 iken bu oranın 2017 yılının son çeyreğinde %42,28'e gerilediğini görüyoruz. Boşluk oranlarındaki bu düşüş bölgede gerçekleşen bazı kiralama işlemlerinden kaynaklanmıştır.

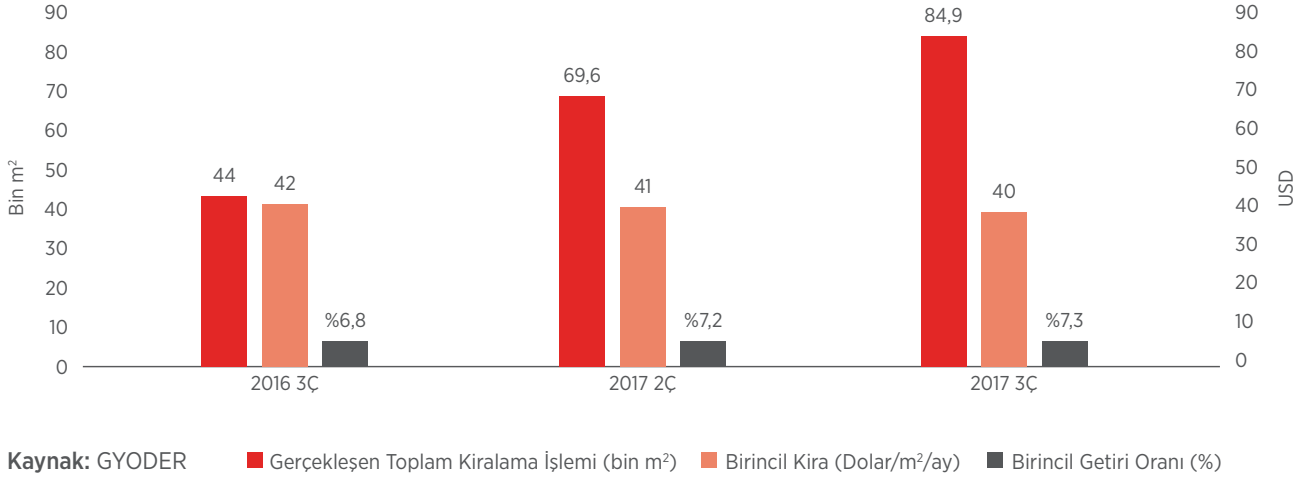
Kavacık bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2017 yılının üçüncü çeyreğinde %6,18 iken bu oranın 2017 yılının son çeyreğinde %4,28'e gerilediğini görüyoruz. Boşluk oranlarındaki bu düşüş mevcut binalardan birinde; tahliye edilmesi beklenen ofis katlarındaki kontrat yenilemesinden kaynaklanmıştır.

İstanbul Doğu bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2017 yılının üçüncü çeyreğinde %17,09 iken bu oranın 2017 yılının son çeyreğinde %21,99'a yükseldiğini görüyoruz. Boşluk oranlarındaki bu artış stoğa yeni eklenen bir ofis binası olmasından kaynaklanmıştır. Önümüzdeki dönemde, fazla arza karşılık yetersiz talebin olmasından (arz-talep dengesizliği) dolayı boşluk oranlarında gerileme ön görmüyoruz. Mevcut talebin de yine çokça yer değiştirmeler şeklinde olacağını ve bu durumun boşluk oranlarının azalmasına herhangi bir etki sağlamayacağını düşünüyoruz.

## Ofis Stok Boşluk Oranları



## Ofis Kira Pazarı



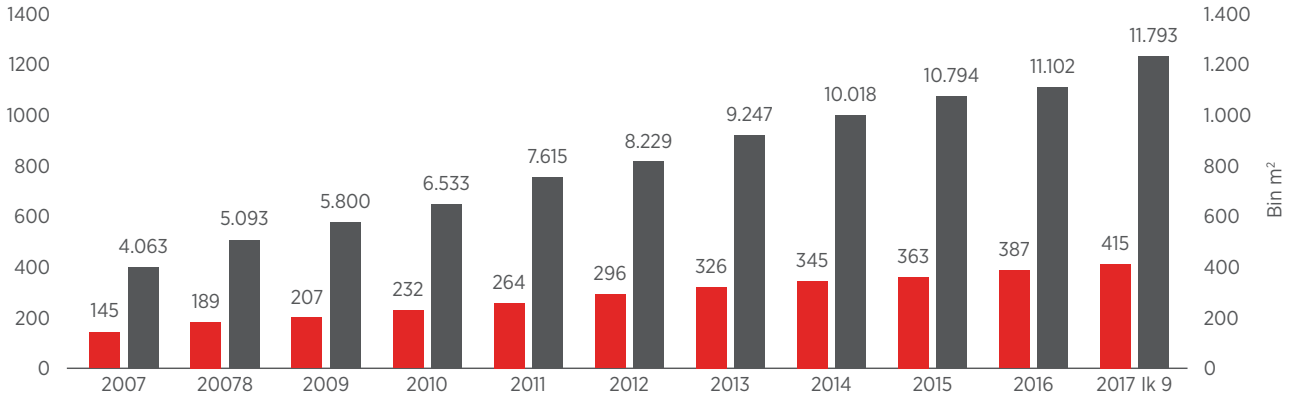
### Alış Veriş Merkezi (AVM) Pazarı

AVM yatırımlarının 2017'de azaldığını görüyoruz. Ülkemizde 2017 Eylül sonu itibariyle toplam 415 AVM mevcut. AVM'ler nüfus ve ekonomik büyüklükle doğru orantılı olarak İstanbul, Ankara ve İzmir'de yoğunlaşıyor. AVM'lerdeki toplam kiralanabilir alan stoğu 2016'ya göre yaklaşık %5'lik artış ile 11 milyon 793 bin m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Şu anda proje aşamasında 65 AVM bulunuyor ve bunların 30 tanesi İstanbul'da yer alıyor. AVM yatırımlarının büyük şehirlerde doygunluk düzeyine gelmesi, Anadolu yatırımlarına olan ilgiyi artırıyor. Bu noktada fonksiyonunu kaybeden AVM'lerin %67'sini kiralanabilir alan büyüklüğü 20.000 m<sup>2</sup> ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM'lerin oluşturduğunu belirtmeliyiz. Yatırımların doğru fizibilite etüdü ile hayata geçirilmesi, yatırımcıların stratejik önceliği olmalı. Arz ve talep dengesinin doğru eşleşmediği durumlarda fonksiyonunu yitiren AVM sayısındaki artış devam edecek.

### Otel Pazarı

Turizm alanındaki yatırımların hızı, turizm gelirlerindeki düşme nedeniyle azaldı. 2016 yılına kıyasla, 2017 yılı turizm açısından zayıf da olsa bir artışla kapanıyor. Ülkemize gelen turist sayısında 2015 seviyesinin 2018'de yakalanması beklenirken turizm gelirlerinde 2015 düzeyinin yakalanması 2019 yılından önce gerçekleşmeyecek. Otellerin doluluk oranlarına bakıldığında Avrupa ortalaması 2016 ve 2017'de sırasıyla %73,0 ve %1,2 olarak gerçekleşti. Türkiye'deki doluluk oranı ise 2016 yılında gerçekleşen %50,7'lik seviyenin üstüne çıkarak 2017 Ekim ayı itibariyle %60,1 olarak gerçekleşti. Öte yandan Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın turistik tesisler için belirlediği birim maliyetler 2017 yılında %16,2 oranında artış gösterdi. Hem turist sayısı ve turizm gelirlerinin azalması hem de doluluk oranlarının Avrupa'nın en düşüğü olarak gerçekleşmesi nedeniyle yatırım iştahının oldukça azaldığı bir dönemde öngörülen birim başına maliyet artışı sektöre yatırımları olumsuz etkileyecek.

### AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (bin m<sup>2</sup>)



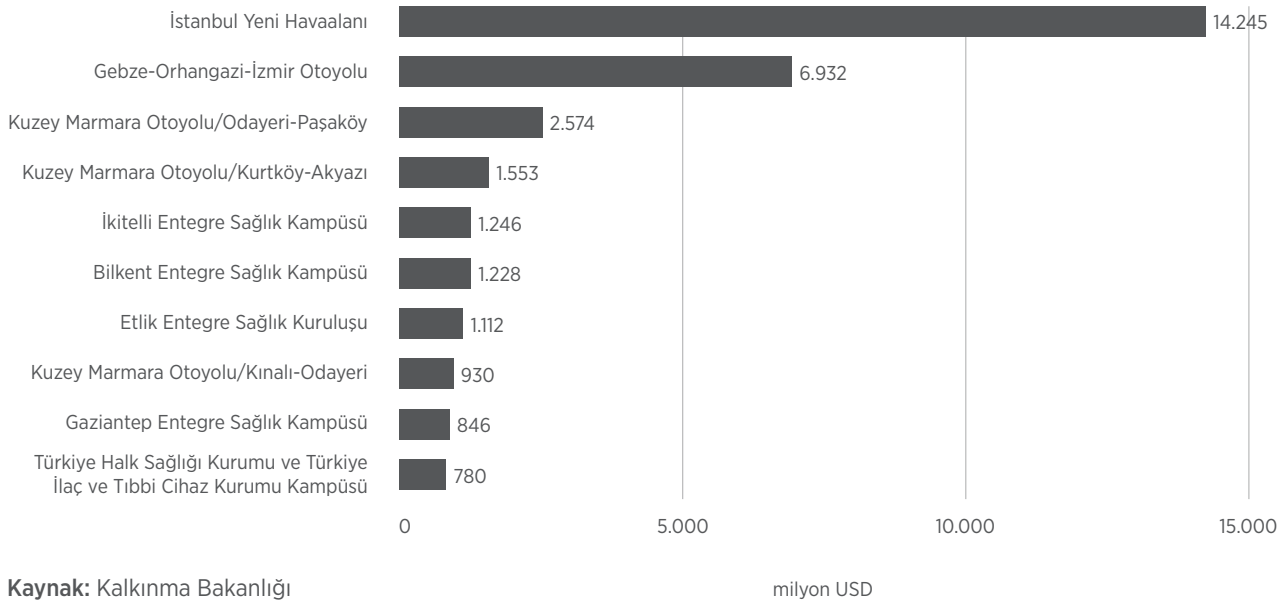
Kaynak: EVA GYD

■ Açık AVM Sayısı ■ GLA (bin m<sup>2</sup>)

### Kamu Özel Sektör Ortaklığı (Public Private Partnership - PPP)

Kamu Özel Sektör Ortaklığı (PPP), tasarruf açığı bulunan ülkelerde, altyapı ihtiyaçlarını karşılamak üzere riskin kamu ve özel sektör arasında paylaşılmasına dayalı bir iş birliği modeli olarak ortaya çıktı. Özünde finansman modeli olan PPP, Yap-İşlet-Devret, Yap-İşlet, Yap-Kirala-Devret, İşletme Hakkı Devri formatlarında karşımıza çıkmakla birlikte ülkemizde uygulanan en yaygın model Yap-İşlet-Devret modelidir. Kalkınma Bakanlığı sözleşme değeri verilerine göre Türkiye’de mevcut PPP projeleri arasında, 68,5 milyar dolarlık sözleşme değeri ile havaalanı projeleri ilk sırada yer alıyor. Bunu sırasıyla enerji (25,8 milyar dolar), karayolu (18,3 milyar dolar), sağlık tesisi (11,5 milyar dolar) projeleri takip ediyor.

#### Türkiye’deki en büyük 10 PPP Projesi (toplam yatırım tutarına göre)



## 4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

### 4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

## İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

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

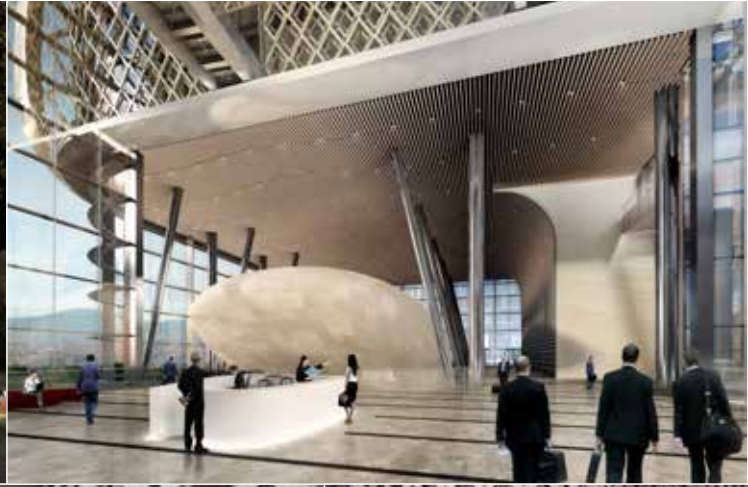




**İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin 2021 yılında tamamlanması öngörülmektedir. Proje bitiminde 50.000 çalışan, 25.000 ziyaretçi, 1.500 konut sakini ile günlük 76.500 kişinin iş ve yaşam alanı olacaktır.**

<b>Alan</b>	<b>300.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Hafriyat</b>	<b>8.500.000 m<sup>2</sup></b>
<b>İnşaat Alanı</b>	<b>3.475.870 m<sup>2</sup></b>
<b>Peyzaj Alanı</b>	<b>167.000 m<sup>2</sup></b>











### 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.

29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, maliyet yaklaşımına (projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına) göre gerçeğe uygun değeri 800.000.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamında proje geliştirilmektedir.





#### Alsancak İzmir Yatırımı

İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi'nde yer alan, 7614 ada, 14 parselinde kayıtlı 395 metrekare arsa niteliğinde gayrimenkulün 248/300 hissesinin değeri ekspertiz raporunda 16.690.000,-TL olarak belirlenmiş olup 16.323.000,-TL bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31.Ara.17
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	430.664.552
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	816.690.000
<b>Toplam</b>	<b>1.247.354.552</b>





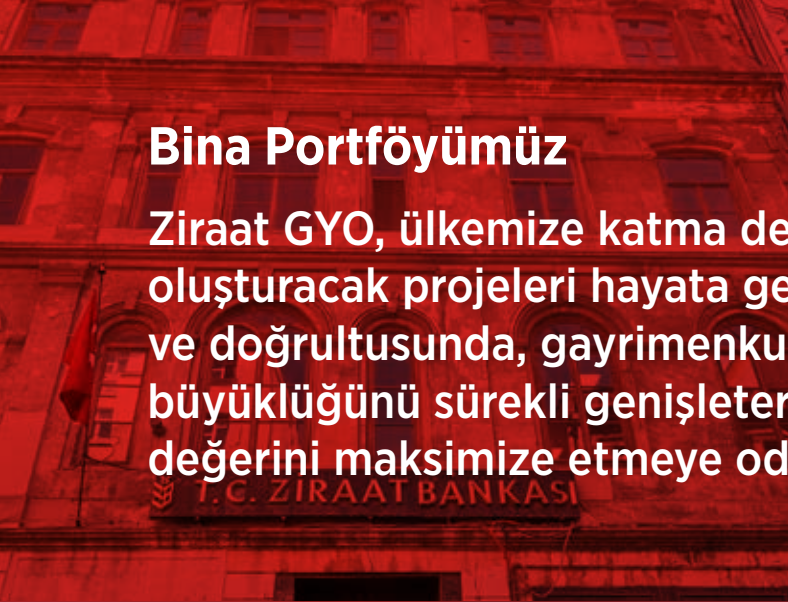
#### **Kartal İstanbul Yatırımı**

Şirketimiz 17 Ağustos 2017 tarihinde mülkiyeti APG İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'ne ait olan, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Kartal Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 108/1 pafta, 2710 ada ve 399 parsel sayısına kayıtlı, Yakacık Çarşı Mah. Panorama Sk. İstanbul adresli, henüz inşaat halinde bulunan ROTA MAVİ Sitesinde yer alan A, B ve C Bloklarındaki toplam 140 adet bağımsız bölümün KDV dahil toplam 62.700.000,-TL karşılığında satış ve devrine ilişkin olarak Satış Vaadi Sözleşmesi yapmıştır.



## 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 bölümden oluşmaktadır.

29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporuna göre Maslak Binasının Direkt Kapitalizasyon yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 130.737.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



### **Beyoğlu Binası**

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

29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporuna göre Beyoğlu Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 88.000.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



### Beyazıt Binası

Beyazıt Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimarhayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 362,50 metrekare olan arsa ve kargir apartmandır.29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre Beyazıt Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 38.525.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



### **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.

29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre Kozyatağı Binası Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 34.055.000,- 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 3.683.449 TL'dir ve maddi duran varlık hesabında binalar olarak sınıflandırılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



#### **Bahçekapı Binası**

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

29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporuna göre Bahçekapı Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 28.000.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



#### **Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)**

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

29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporuna göre Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 29.300.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



### Kadıköy Binası

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

29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre Kadıköy Binası Direkt Kapitalizasyon yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 28.150.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



### **Mecidiyeköy Binası**

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

29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre Mecidiyeköy Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 22.751.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



### Cağaloğlu Binası

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

29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre Cağaloğlu Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 19.000.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)**

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.), İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 426 metrekare olan kargir banka binası ve arsadır. 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 15.830.000,- TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## Gayrimenkul Portföyü



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

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
<b>Ofisler</b>			<b>400.075.000</b>
Kadıköy Binası	08.11.2016	29.12.2017	28.150.000
Kozyatağı Binası	08.11.2016	29.12.2017	34.055.000
Cağaloğlu Binası	10.11.2016	29.12.2017	19.000.000
Mecidiyeköy Binası	10.11.2016	29.12.2017	22.751.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Cad)	10.11.2016	29.12.2017	29.300.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad)	10.11.2016	29.12.2017	15.830.000
Beyoğlu Binası	09.11.2016	29.12.2017	88.000.000
Bahçekapı Binası	10.11.2016	29.12.2017	28.000.000
Beyazıt Binası	10.11.2016	29.12.2017	38.525.000
Maslak Binası	09.11.2016	29.12.2017	130.737.000
<b>Arsa</b>			<b>816.690.000</b>
İzmir Alsancak Arsası	13.12.2017	30.10.2017	16.690.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	08.11.2016	30.12.2016	800.000.000
<b>Toplam</b>			<b>1.251.038.000</b>

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

Ofisler	Kiracı Unvanı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri
Kadıköy Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	08.11.2016	5 yıl	152.365 TL
Kozyatağı Binası <sup>1</sup>	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	08.11.2016	5 yıl	173.309 TL
Cağaloğlu Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	126.709 TL
Mecidiyeköy Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	134.266 TL
Aksaray Binası (Turgut Özal Cad.)	Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. Ziraat Sigorta A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	202.894 TL
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş. Ziraat Sigorta A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	88.687 TL
Beyoğlu Binası <sup>2</sup>	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	328.253 TL
Bahçekapı Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	10.11.2016 01.12.2017	5 yıl	171.448 TL
Beyazıt Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	10.11.2016	5 yıl	247.911 TL
Maslak Binası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	09.11.2016	5 yıl	871.417 TL

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

<sup>2</sup> Beyoğlu Hizmet Binası için ekspertiz kira değeri üzerinden Şirket'in 20.01.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile %20 oranında indirim yapılmıştır. 13 Temmuz 2017 tarihinde genel kurulda ortaklara bilgi verilmiştir.

#### 4.2. 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 temelinde faaliyetlerini yürütmektedir.

#### 4.3 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 Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (KPMG International üyesi) Şirketi tarafından, denetlenmektedir.

Şirketimizin 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 Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (KPMG International üyesi) firması tarafından konsolide bilgi sistemleri 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.2017 yılı içinde 2016 yılı faaliyetlerine ilişkin olarak düzenlenen denetim raporunda mali ve idari bünye, işletme çalışmaları, bilanço ve gelir tablosu başlıkları altındaki değerlendirme raporu 3346 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde ilgili Komisyon'da görüşülmek üzere Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne sunulmuştur.

#### 4.4 Yıl İçinde Yapılan Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları

Hesap dönemi içerisinde Şirketimizde 26.01.2017 tarihinde saat 14:00 de Sahrayıcedit Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat:8 Kozyatağı Kadıköy /İstanbul adresinde Olağanüstü Genel Kurul yapılmıştır.

Olağanüstü Genel Kurul toplantısında aşağıda yer alan konular karara bağlanmıştır:

##### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinin seçilmesi

Verilen önerge doğrultusunda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine üç yıl süre ile görev yapmak üzere;

**Sn. Mustafa ÖZKAN**-Bağımsız Üye

seçilmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.

Şirketimizde **13.07.2017** tarihinde saat **14:00**'da Sahrayıcedit Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat:8 Kozyatağı - Kadıköy / İstanbul adresinde Olağan Genel Kurul yapılmıştır.

Olağan Genel Kurul toplantısında aşağıda yer alan konular karara bağlanmıştır:

##### Dönem içinde görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesi

Yönetim Kurulu üyelerinin her biri, kendi ibralarında oy haklarını kullanmayarak, 2016 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı olmak üzere oy birliği ile ibra edilmişlerdir.

### **Şirketin 2016 yılına ait finansal tabloların okunması müzakeresi ve onaylanması**

Verilen önerge doğrultusunda 2016 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.

### **2016 yılına ait Yıllık Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim firması tarafından hazırlanan “Denetim Raporu”nun okunup görüşülmesi**

Verilen önerge doğrultusunda 2016 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 2016 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 6 olarak tespit edilmesine ve Yönetim Kurulu üyeliklerine üç yıl süre ile görev yapmak üzere;

Alpaslan ÇAKAR  
Levent MARMARALI  
Mustafa Hilmi ÇELİK  
Mustafa ÖZKAN  
Hüseyin ÖZUYSAL  
Yakup DEMİRCİ

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 2017 tarihinden geçerli olmak üzere aylık net 3.800 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 2017 yılı denetçi seçimi**

Verilen önerge doğrultusunda, bağımsız denetim hizmetinin Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (KPMG) firmasından satın alınmasına ilişkin Yönetim Kurulunun 28.02.2017 tarih 7/7 sayılı kararı, oy birliğiyle onaylanmıştır.

### **2016 yılı kârının kullanım şeklinin belirlenmesi**

Verilen önerge doğrultusunda 2016 yılı net kârının dağıtımına ilişkin olarak; 13.584.813,-TL tutarındaki net kârdan 679.241,-TL genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan 12.905.572,-TL'nin dağıtılmayarak 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.

### **Beyoğlu Hizmet Binası için yaptırılan değerlendirme raporunda yer alan kira değeri üzerinden %20 oranında indirim yapılması bilgisinin paylaşılması**

Ziraat Bankası ve mevcut kiracı arasında yapılan sözleşmeden tarafların zarar görmemesi ve herhangi bir itiraza mahal vermeden kiralama ilişkisinin sürdürülebilmesini temin etmek amacıyla Beyoğlu Hizmet Binası için ekspertiz kira değeri üzerinden Şirket'in 20.01.2017 tarih ve 5/7 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile %20 oranında indirim yapıldığı bilgisi paylaşılmıştır.

## 01.01.2017-31.12.2017 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 2017
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat		13.390
- Vadeli mevduat		106.612.329
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat		189.417
- Vadeli mevduat		--
<b>Toplam</b>		<b>106.815.136</b>

#### *İlişkili taraflardan gelirler ve giderler*

1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017			
İlişkili taraf	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
<b>Toplam</b>	<b>26.602.451</b>	<b>25.909.508</b>	<b>52.511.959</b>

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

1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017				
İlişkili taraf	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 Finansal Kiralama A.Ş	--	--	--	--
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	--	300.000	300.000
Ziraat Portföy	--	--	20.875	20.875
<b>Toplam</b>	<b>784.114</b>	<b>127.489</b>	<b>342.670</b>	<b>1.254.273</b>

## 1.1 Hâkim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

### 1.1.1 Gelirler

#### a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 9 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 22.071.716-TL tutarındadır.

#### b) Faiz Gelirleri

Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerden 22.047.594-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 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından görevlendirilen Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. tarafından görevlendirilen personele ilişkin ücret toplamı 715.167,- TL, tutarındadır.

#### b) Banka İşletme Giderleri

Şirketimiz Genel Müdürlüğünün bulunduğu binanın genel temizlik ve bakım giderleri için 21.795.-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 adreslerinde bulunan taşınmazlarımız, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2017 yılında 1.299.282.-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 ve yine portföyümüzde bulunan Aksaray Mahallesi Cerrahpaşa Cad. No:1 Fatih/ İstanbul adresindeki taşınmazlarımız Ziraat Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2017 yılında 1.118.910-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde kim 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 ve yine portföyümüzde bulunan Aksaray Mahallesi Cerrahpaşa Cad. No:1 Fatih/ İstanbul adresindeki taşınmazlarımız Ziraat Sigorta A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2017 yılında 1.118.910-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 2017 yılında 939.123-TL kira geliri elde edilmiştir. Bu işlemde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

**Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Şirketimiz portföyünde bulunan Hobyar Mahallesi, Yeni Postane Cad.No:33 Eminönü-Fatih/İstanbul adresinde bulunan taşınmaz Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ye kiraya verilmiş olup, 2017 yılında 54.510-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 98.604 -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 bireysel emeklilik sözleşmeleri ve standart grup hayat sigortası poliçeleri için 28.885-TL gider oluşmuştur. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

**b) Portföy İşletme Gideri****Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 25.maddesi gereğince nakit varlıkların yönetilmesi kapsamında Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.'ye portföy yönetim ücreti olarak 20.875 -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) Banka Ücret Yansıtma Giderleri****Ziraat Katılım Bankası A.Ş.**

Şirketimizin kuruluş aşamasında Ziraat Katılım Bankası A.Ş tarafından görevlendirilen personele ilişkin ücret toplamı da 68.947 TL tutarındadır.

**2.Hâkim Şirketin Yönlendirmesi ile yapılan İşlemler**

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 2017 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

### 31.12.2016 itibariyle finansal durum tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017
<b>VARLIKLAR</b>	
<b>Dönen varlıklar</b>	
Nakit ve nakit benzerleri	230.459.230
Ticari alacaklar	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-
Peşin ödenmiş giderler	62.764.322
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	46.684
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	62.717.638
Diğer dönen varlıklar	5.418.459
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	5.418.459
<b>Toplam dönen varlıklar</b>	<b>298.642.011</b>
<b>Duran varlıklar</b>	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.247.354.552
Maddi duran varlıklar	3.731.621
Maddi olmayan duran varlıklar	43.876
Peşin ödenmiş giderler	2.049.854
<b>Toplam duran varlıklar</b>	<b>1.253.179.903</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.551.821.914</b>
	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>	
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	
Ticari borçlar	523.821
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	523.821
Kısa vadeli karşılıklar	12.049
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12.049
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	492.571
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	492.571
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>1.028.441</b>
Uzun vadeli karşılıklar	10.755
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	10.755
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>10.755</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>1.039.196</b>
<b>Özkaynaklar</b>	
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>1.550.782.718</b>
Ödenmiş sermaye	1.300.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	485.788
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)	485.788
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	485.788
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	337.211
Geçmiş yıllar kârları	13.247.601
Dönem net kârı	236.712.118
<b>Toplam özkaynaklar</b>	<b>1.550.782.718</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.551.821.914</b>

## 31.12.2017 itibarıyla kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu

<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	
<b>1 Ocak -31.12.2017</b>	
<b>Kar veya zarar kısmı</b>	
Hasılat	61.761.954
Satışların maliyeti	(1.254.246)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kâr (zarar)</b>	<b>60.507.708</b>
<b>Brüt kâr</b>	<b>60.507.708</b>
Genel yönetim giderleri	(3.310.356)
Pazarlama giderleri	(35.694)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	179.386.424
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>236.548.082</b>
<b>Finansman geliri/(gideri)</b>	<b>167.716</b>
Finansman gelirleri	167.716
Finansman giderleri (-)	(3.680)
<b>Finansman geliri/(gideri)</b>	<b>164.036</b>
<b>Dönem kârı</b>	<b>236.712.118</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,1821</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>	<b>341.835</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>237.053.953</b>

**7. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ**

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürülebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla 28.02.2017 tarihinde Riskin Erken Saptanması komitesi oluşturulmuştur.

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, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak riskleri tespit eder. Komite Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunu sağlar ve risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, Komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesini takip eder. 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 5 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 Kurulu'na

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

### *Yönetimin Kurulu'nun Sorumluluğu*

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

### *Denetçinin Sorumluluğu*

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

#### *Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi*

Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi ("Komite")'sinin amacı 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 yapmaktır

Komite Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile bir üye ve bir başkan olarak yetkilendirilmiştir. Hali hazırda iki üyeden Komite Başkanı aynı zamanda Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi, diğeri Yönetim Kurulu üyesi olmakla beraber, Komite'deki görevlerine de devam etmektedirler. Komite 2017 yılı ile ilgili olarak toplam 5 kere 25 Nisan 2017, 28 Haziran 2017, 31 Ağustos 2017, 30 Ekim 2017, 31 Aralık 2017 tarihlerinde toplanmıştır. Bu toplantılarda Şirket'in karşı karşıya bulunduğu riskler ve bu risklerin yönetimi ile ilgili olarak genel durum değerlendirmesi yapılmış ve başvurulacak çareler görüşülmüştür.

#### **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

22 Şubat 2018  
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:

<b>EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ</b>		
<b>Finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	230.459.230
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.247.354.552
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	
Diğer varlıklar		74.008.132
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>1.551.821.914</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.550.782.718
Diğer kaynaklar		1.039.196
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>1.551.821.914</b>
<b>Diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	221.797.230
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	230.459.230
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	106.815.136

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.12.2017	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)	%95	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%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	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(I)	%7	Azami %10	L/D

## 8. DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

### Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

### Gayrimenkul Değerleme Şirketi

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### 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.

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

## 2017 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 Komitesi 28 Şubat 2017 yılında kurulmuş olup, Komitenin 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](http://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 gözeten **Kurumsal Yönetim Komitesi**, halka arz sonrası, her Yönetim Kurulu toplantısı öncesi toplanarak, Bölümün dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetleri değerlendirmek ve görüşülen konuları içeren sunumu toplantı sonrası aynı gün içerisinde Yönetim Kurulu ile paylaşmayı planlamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini 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 ext. 226	byenigun@ziraatgyo.com.tr
Çağla ATAY	Yatırımcı İlişkileri Asistanı	+90-216-369-7772 ext. 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 2017 yılından beri 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.

## 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. 2016 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden önce internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Genel Kurul toplantısı sonrası tutanak ve hazırlanmış 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.

## 2017 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

### • Olağan Genel Kurul Toplantısı

2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 13.07.2017 tarihinde Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirketimiz ortağı temsilcisi katılımıyla, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunulan 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 2016 yılına ait mali tabloların okunması ve müzakeresi
- 2016 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
- 2017 yılı Bağımsız Denetçi seçimi
- 2016 yılı kârının kullanım şeklinin belirlenmesi
- Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinin gerektirdiği iznin verilmesi
- Beyoğlu Hizmet Binası için yaptırılan değerlendirme raporunda yer alan kira değeri üzerinden %20 oranında indirim yapılması bilgisinin paylaşılması

### • Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 26.01.2017 günü Saat 14:00'da Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. No:48 K:8 Kozyatağı Kadıköy, İSTANBUL adresinde gündemindeki konuları görüşmek üzere toplandı.

Gündem maddeleri:

- Açılış ve Genel Kurul Toplantı Başkanlığının oluşturulması,
- Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi,
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinin Seçilmesi

## 2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

## 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 verilme 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](http://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.

## 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.

## 2017 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

### 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 bildirimini dikkate almaktadır.

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

Şirket her zaman Etik Kurallarını benimseyen ortaklarla işbirliği geliştirmeye önem vermektedir. 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 gerçekleştirilmesi 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.

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 Kaynaklarına 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 2017 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 altı üyeden oluşmaktadır.

## 2017 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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, 13.07.2017 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.

### 5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

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

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 20 kez toplanmış ve bu toplantılarda 67 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 6 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.

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 3 defa toplanmış olup, bu kapsamda Yönetim Kuruluna 3 defa bilgilendirmede bulunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik 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 4 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.

## 2017 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu

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.

2017 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.

2017 yılı ve izleyen yıllara ilişkin planlamalar yapılırken faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler de göz önünde bulundurulmakta, yatırım ve fonlama kararlarında kur riski takip edilmekte, en düşük risk ve maksimum fayda/maliyet dengesi gözetilmektedir.

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

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 karlı projelere yatırım yapmaktır.

#### 5.6. Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaştırılmakta olup alınan kararlar halka arz gerçekleşmediğinden kamuya açıklanmamaktadır. 13 Temmuz 2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, tüm Yönetim Kurulu üyeleri'ne net 3.800-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.

#### **Levent MARMARALI**

Komite Üyesi  
Yönetim Kurulu Üyesi

#### **Mustafa Hilmi ÇELİK**

Komite Başkanı  
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

#### **Bülent YENİGÜN**

Komite Üyesi  
Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2017 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 Yönetim Kurulu'na,

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (SPK) 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 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 ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

<b><i>Kilit denetim konusu</i></b>	<b><i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i></b>
<p>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %80'ini oluşturmaktadır.</p> <p>Dipnot 2 ve 6'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için bu konuda uzman bağımsız değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde kullanılan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde kullanılan önemli tahmin ve varsayımları denetlemek için yaptığımız önemli prosedürler aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yönetim tarafından seçilen bağımsız değerlendirme şirketi uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</li> <li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.</li> <li>• Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 6'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.</li> <li>• Değerleme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı kontrol edilmiştir.</li> <li>• Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.</li> </ul>

### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

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 ancak 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 dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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.

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### 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 22 Şubat 2018 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak — 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun 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

22 Şubat 2018  
İstanbul, Türkiye

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)</b>	78
<b>KÂR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	80
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	81
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	82
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	83
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	83
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	92
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	94
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	95
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	95
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR	101
NOT 8 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	102
NOT 9 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	103
NOT 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	103
NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	104
NOT 12 ÖZKAYNAKLAR	104
NOT 13 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	105
NOT 14 FAALİYET GİDERLERİ	106
NOT 15 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	106
NOT 16 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	107
NOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	107
NOT 18 PAY BAŞINA KAZANÇ	107
NOT 19 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	107
NOT 20 FİNANSAL ARAÇLAR	113
NOT 21 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	113
EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	114

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2017 İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	4	230.459.230	266.729.046
Ticari alacaklar	5	--	4.349.301
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	--	4.349.301
Peşin ödenmiş giderler	11	62.764.322	4.133
- <i>İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	3	46.684	3.144
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	11	62.717.638	989
Diğer dönen varlıklar	11	5.418.459	358.877
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	11	5.418.459	358.877
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>298.642.011</b>	<b>271.441.357</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.247.354.552	1.039.957.905
Maddi duran varlıklar	7	3.731.621	3.407.095
Maddi olmayan duran varlıklar	8	43.876	67.407
Peşin ödenmiş giderler	11	2.049.854	--
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>1.253.179.903</b>	<b>1.043.432.407</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.551.821.914</b>	<b>1.314.873.764</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2017 İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Dipnot	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	5	523.821	517.684
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	523.821	517.684
Diğer borçlar	11	--	--
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	10	12.049	--
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	10	12.049	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	492.571	627.315
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	492.571	627.315
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.028.441</b>	<b>1.144.999</b>
Uzun vadeli karşılıklar	10	10.755	--
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	10	10.755	--
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>10.755</b>	<b>--</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>1.039.196</b>	<b>1.144.999</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>1.550.782.718</b>	<b>1.313.728.765</b>
Ödenmiş sermaye	12	1.300.000.000	1.300.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		485.788	143.953
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)		485.788	143.953
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	7	485.788	143.953
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		337.211	--
Geçmiş yıllar kârları		13.247.601	--
Dönem net kârı		236.712.118	13.584.812
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>1.550.782.718</b>	<b>1.313.728.765</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.551.821.914</b>	<b>1.314.873.764</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Kasım- 31 Aralık 2016
<b>Kâr veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	13	61.761.954	8.167.723
Satışların maliyeti	13	(1.254.246)	(1.039)
<b>Brüt kâr</b>		<b>60.507.708</b>	<b>8.166.684</b>
Genel yönetim giderleri	14	(3.310.356)	(1.145.773)
Pazarlama giderleri	14	(35.694)	(276.700)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	179.386.424	6.840.601
<b>Esas faaliyet kârı</b>		<b>236.548.082</b>	<b>13.584.812</b>
Finansman gelirleri		167.716	
Finansman giderleri (-)		(3.680)	
<b>Finansman geliri/(gideri)</b>	16	<b>164.036</b>	<b>--</b>
<b>Vergi gideri</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Dönem kârı</b>		<b>236.712.118</b>	<b>13.584.812</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	18	<b>0,1821</b>	<b>0,0104</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
<b>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>341.835</b>	<b>143.953</b>
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	7	341.835	143.953
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>341.835</b>	<b>143.953</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>237.053.953</b>	<b>13.728.765</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 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	Geçmiş yıllar kâr/(zararları)	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar
			Maddî duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları				
<b>Kuruluş sermayesi:</b>							
Aynı sermaye	12	1.036.242.000	--	--	--	--	1.036.242.000
Nakdi sermaye	12	263.758.000	--	--	--	--	263.758.000
<b>Toplam kuruluş sermayesi</b>		<b>1.300.000.000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.300.000.000</b>
Toplam kapsamlı gelir (gider)		--	143.953	--	--	13.584.812	13.728.765
Dönem kârı (zararı)		--	--	--	--	13.584.812	13.584.812
Diğer kapsamlı gelir (gider)	12	--	143.953	--	--	--	143.953
<b>31 Aralık 2016</b>		<b>1.300.000.000</b>	<b>143.953</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>13.584.812</b>	<b>1.313.728.765</b>
<b>1 Ocak 2017</b>		<b>1.300.000.000</b>	<b>143.953</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>13.584.812</b>	<b>1.313.728.765</b>
Transferler		--	--	337.211	13.247.601	(13.584.812)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)		--	341.835	--	--	236.712.118	237.053.953
Dönem kârı (zararı)		--	--	--	--	236.712.118	236.712.118
Diğer kapsamlı gelir (gider)		--	341.835	--	--	--	341.835
<b>31 Aralık 2017</b>	12	<b>1.300.000.000</b>	<b>485.788</b>	<b>337.211</b>	<b>13.247.601</b>	<b>236.712.118</b>	<b>1.550.782.718</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 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 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Kasım- 31 Aralık 2016
	Dipnot		
<b>A- İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(7.141.014)</b>	<b>1.100.726</b>
Dönem Kârı		236.712.118	13.584.812
<b>Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(214.326.354)</b>	<b>(11.308.368)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	7, 8	96.487	14.107
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		22.804	--
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		22.804	--
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(35.083.233)	(4.481.874)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(35.083.233)	(4.481.874)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(179.362.412)	(6.840.601)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(179.362.412)	(6.840.601)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(65.648.931)</b>	<b>(3.567.312)</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		4.349.301	(4.349.301)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		4.349.301	(4.349.301)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(64.810.044)	(4.133)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.137	517.684
- İlişkili Olmayan Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		6.137	517.684
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(5.194.325)	268.438
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(5.059.581)	(358.877)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		(134.744)	627.315
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(43.263.167)</b>	<b>(1.290.868)</b>
Alınan Faiz		36.122.153	2.391.594
<b>B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(28.089.882)</b>	<b>(219.960)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(55.647)	(70.600)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(55.647)	(70.600)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(28.034.235)	(149.360)
<b>C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>--</b>	<b>263.758.000</b>
Nakit Olarak Konulan Kuruluş Sermayesi		--	263.758.000
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)</b>		<b>(35.230.896)</b>	<b>264.638.766</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>(35.230.896)</b>	<b>264.638.766</b>
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		264.638.766	--
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>229.407.870</b>	<b>264.638.766</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket 1 Kasım 2016 tarihinde kurulmuştur. Şirketin sermayesi 1.300.000.000 TL itibari değerinde 1.300.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip, 263.758.000 TL'si nakden 1.036.242.000 TL'si aynı (arsa ve gayrimenkul) olmak üzere ödenmiştir.

Şirket'in merkez adresi, Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No: 48/8-9 34734 Kadıköy-İstanbul'dur. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2016: 9).

Şirket, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'nin ("Ziraat Bankası") bağlı ortaklığı olup, tescili 1 Kasım 2016 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre, Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya 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, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, 22 Şubat 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

##### 2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

##### 2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

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

##### 2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

### 2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

Tahminler ve tahminlerin 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

### 2.4 31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Yayımlanmış Ama Henüz Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulanmayan Standartlar

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### TFRS 9 Finansal Araçlar (2017 versiyonu)

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. TFRS 9'un yeni versiyonunda aynı zamanda TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar da yeni standarda taşınmaktadır. TFRS 9 standardı, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TFRS 9'un uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

### TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

KGK tarafından Eylül 2016'da yayımlanan yeni hasılat standardı, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberliği değiştirerek müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getirmektedir. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayrıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, Şirket'in hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. TFRS 15, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TFRS 15'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

### c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

### UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler Standardında Değişiklikler - Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

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

### UFRYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları

8 Aralık 2016'da, UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağına belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, UFRYK 22'nin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini KGK tarafından yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

### UFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

### UFRYK 23 Gelir Vergisi İşlemlerine İlişkin Belirsizlikler

17 Haziran 2017'de, UMSK tarafından gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına belirlemek üzere UFRYK 23 Gelir Vergisi İşlemlerine İlişkin Belirsizlikler Yorumunu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. UMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. UFRYK 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına açıklık getirmek suretiyle UMS 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, UFRYK 23'ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini KGK tarafından yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

### 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **Faiz gelirleri ve giderleri**

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

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

### **Diğer gelirler ve giderler**

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

### **2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

#### **i) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

#### **ii) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

#### Amortisman

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

Binalar	50 yıl
---------	--------

#### Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

#### Nakit ve nakit benzerleri

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

#### Ticari alacaklar

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

### 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## **31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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 karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 18).

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

### **2.5.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

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

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

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

### **2.5.10. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**

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

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

### **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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 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'te açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

### 2.5.15. Vergilendirme

#### Kurumlar vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra 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 hesaplamaların 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.5.17. Nakit akış tablosu

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

### 2.5.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

## 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	13.390	--
- Vadeli mevduat	106.612.329	266.729.046
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	189.417	--
<b>Toplam</b>	<b>106.815.136</b>	<b>266.729.046</b>
	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	--	3.652.218
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	--	209.244
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	--	184.652
Ziraat Sigorta A.Ş	--	184.652
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş	--	96.666
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	21.869
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>4.349.301</b>
	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>İlişkili taraflar peşin ödenmiş giderler</b>		
Ziraat Sigorta A.Ş	46.578	511
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	106	2.633
<b>Toplam</b>	<b>46.684</b>	<b>3.144</b>

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

Şirketin 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017			
İlişkili taraf	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
<b>Toplam</b>	<b>26.602.451</b>	<b>25.909.508</b>	<b>52.511.959</b>

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

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

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %100'ünü oluşturmaktadır.

Şirketin 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017				
İlişkili taraf	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	--	--	20.875	20.875
<b>Toplam</b>	<b>784.114</b>	<b>127.489</b>	<b>342.670</b>	<b>1.254.273</b>

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 806.230 TL'dir (1 Kasım - 31 Aralık 2016: 97.995 TL).

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bankalar	230.459.230	266.729.046
- Vadesiz mevduatlar	202.807	--
- Vadeli mevduatlar	230.256.423	266.729.046
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>230.459.230</b>	<b>266.729.046</b>
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.051.360)	(2.090.280)
<b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b>	<b>229.407.870</b>	<b>264.638.766</b>

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

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
<b>Toplam</b>			<b>229.770.423</b>
Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016
TL	6 Ocak 2017	10,75	265.589.642
TL	2 Ocak 2017	10,25	1.139.404
<b>Toplam</b>			<b>266.729.046</b>

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

#### Ticari alacaklar

##### *Kısa vadeli ticari alacaklar*

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	--	4.349.301
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>4.349.301</b>

##### *Uzun vadeli ticari alacaklar*

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

#### Ticari borçlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

##### *Kısa vadeli ticari borçlar*

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Satıcılar	523.821	517.684
<b>Toplam</b>	<b>523.821</b>	<b>517.684</b>

##### *Uzun vadeli ticari borçlar*

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

### 6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	430.664.552	396.667.905
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	816.690.000	643.290.000
<b>Toplam</b>	<b>1.247.354.552</b>	<b>1.039.957.905</b>

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 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 15)	31 Aralık 2017
<b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
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
<b>Ara toplam</b>	<b>396.667.905</b>	<b>--</b>	<b>33.996.647</b>	<b>430.664.552</b>
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
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
<b>Ara toplam</b>	<b>643.290.000</b>	<b>28.034.235</b>	<b>145.365.765</b>	<b>816.690.000</b>
<b>Genel toplam</b>	<b>1.039.957.905</b>	<b>28.034.235</b>	<b>179.362.412</b>	<b>1.247.354.552</b>

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

### Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.247.354.552	--	430.664.552	816.690.000
Finansal varlıklar	31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.039.957.905	--	396.667.905	643.290.000

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 52.943.449 TL'dir (31 Aralık 2016: 33.768.131 TL).

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 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 değerlendirilmek 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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, maliyet yaklaşımına (projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına) ve gelir yaklaşımının uyumlaştırılması yöntemi göre gerçeğe uygun değeri 800.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamında proje geliştirilmektedir.

### **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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 30 Kasım 2017 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 16.690.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 16.323.000 TL bedelle satın alınmıştır ve 326.565 TL tapu harcı gideri ödenmiştir. 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 değerlendirilmek 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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Maslak Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 130.737.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 9.138.826 TL kira geliri elde etmiştir.

### **Beyoğlu Binası**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmek 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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Beyoğlu Binası Satışların Karşılaştırılması ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımının uyumlaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 88.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 3.440.876 TL kira geliri elde etmiştir.

### **Beyazıt Binası**

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 36.600.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Beyazıt Binası piyasa değeri yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 38.525.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.841.629 TL kira geliri elde etmiştir.

### Kozyatağı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 26.995.994 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Kozyatağı Binası pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 30.371.552 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.818.400 TL kira geliri elde etmiştir.

### Bahçekapı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 26.350.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Bahçekapı Binası piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 28.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Katılım ve Ziraat Yatırım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.742.180 TL kira geliri elde etmiştir.

### Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 25.380.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 29.300.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Emeklilik ve Ziraat Sigorta'ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 2.126.820 TL kira geliri elde etmiştir.

### Kadıköy Binası

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 25.410.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Kadıköy Binası emsal karşılaştırma ve nakit akışı analizi yaklaşımının uyumlaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 28.150.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.598.648 TL kira geliri elde etmiştir.

### Mecidiyeköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 21.610.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Mecidiyeköy Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 22.751.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Finansal Kiralama'ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.526.200 TL kira geliri elde etmiştir.

### Cağaloğlu Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 17.760.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Cağaloğlu Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 19.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.328.218 TL kira geliri elde etmiştir.

### Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 14.090.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 15.830.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Sigorta ve Ziraat Emeklilik'e kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.040.654 TL kira geliri elde etmiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	30.245.221	26.073.120
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	87.183.828	100.806.780
<b>Toplam</b>	<b>117.429.049</b>	<b>126.879.900</b>

### 7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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 (Dipnot 12)	31 Aralık 2017
<b>Maliyet</b>					
Binalar	3.418.009	--	--	341.835	3.759.844
Demirbaşlar	--	55.647	--	--	55.647
	<b>3.418.009</b>	<b>55.647</b>	<b>--</b>	<b>341.835</b>	<b>3.815.491</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>					
Binalar	(10.914)	(65.481)	--	--	(76.395)
Demirbaşlar	--	(7.475)	--	--	(7.475)
	<b>(10.914)</b>	<b>(72.956)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(83.870)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>3.407.095</b>	<b>(17.309)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.731.621</b>

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

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

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

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

### Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen binaların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>
Maddi duran varlıklar	3.683.449	--	3.683.449	--
<b>Finansal varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>
Maddi duran varlıklar	3.407.095	--	3.407.095	--

Binaların değeri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 3.274.056 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Kozyatağı Hizmet Binası (8. ve 9. Kat) Pazar Yaklaşımı yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 3.683.449 TL'dir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla binalar üzerindeki sigorta teminat tutarı 882.073 TL'dir (31 Aralık 2016: 533.055 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

### 8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

#### Karşılıklar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

#### Davalar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in 7 tane devam eden davası bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturması öngörülmemektedir (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

#### Alınan teminatlar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar	4.067.617	1.423.164
<b>Toplam</b>	<b>4.067.617</b>	<b>1.423.164</b>

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

#### Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu TRİ bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

### 10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	10.755	--
Kullanılmamış izin karşılığı	12.049	--
	<b>22.804</b>	<b>--</b>

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 2017 tarihi itibarıyla 4.732,48 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 2017

İskonto oranı (%) 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.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER****Kısa Vadeli Peşin ödenmiş giderler**

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar <sup>(*)</sup>	62.717.500	955
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler (Dipnot 3)	46.684	3.144
Diğer	138	--
İş avansları	--	34
<b>Toplam</b>	<b>62.764.322</b>	<b>4.133</b>

<sup>(\*)</sup> Şirket, İstanbul İli Kartal ilçesinde yapılmakta olan proje kapsamında avans vermiştir.**Uzun Vadeli Peşin ödenmiş giderler**

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar	2.049.854	--
<b>Toplam</b>	<b>2.049.854</b>	<b>--</b>

**Diğer dönen varlıklar**

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5.418.323	358.739
Verilen depozito ve teminatlar	136	138
<b>Toplam</b>	<b>5.418.459</b>	<b>358.877</b>

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	490.810	627.315
Personele borçlar	1.761	--
<b>Toplam</b>	<b>492.571</b>	<b>627.315</b>

**12. ÖZKAYNAKLAR****12.1 Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2017	Grubu	%	31 Aralık 2016	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
<b>Toplam</b>		<b>1.300.000.000</b>			<b>1.300.000.000</b>	

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

### 12.2 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler maddi duran varlık değerlendirme artışlarından oluşmaktadır.

#### Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı

1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Açılış bakiyesi	143.953	--
Dönem içi değişim	341.835	143.953
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>485.788</b>	<b>143.953</b>

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

### 13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Kasım - 31 Aralık 2016
Kira gelirleri	26.602.451	3.685.849
Diğer	76.270	--
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>26.678.721</b>	<b>3.685.849</b>
Mevduat faiz gelirleri	35.083.233	4.481.874
<b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>	<b>35.083.233</b>	<b>4.481.874</b>
<b>Toplam hasılat</b>	<b>61.761.954</b>	<b>8.167.723</b>

Hasılat tutarının 52.511.959 TL'si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 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 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Kasım - 31 Aralık 2016
Vergi, resim ve harç giderleri	1.148.476	--
Sigorta giderleri	63.977	1.039
Bakım ve onarım giderleri	39.981	--
Diğer	1.812	--
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>1.254.246</b>	<b>1.039</b>

### 14. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemlerine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Kasım - 31 Aralık 2016
Personel ücret ve giderleri	2.051.261	197.381
Danışmanlık giderleri	435.943	--
Ekspertiz gideri	215.250	--
Vergi, resim ve harç giderleri	73.484	--
Amortisman ve itfa payı giderleri	96.487	14.107
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	69.167	880.978
İşletme giderleri	55.809	--
Seyahat ve ulaşım giderleri	16.714	--
Diğer giderler	296.241	53.307
<b>Toplam</b>	<b>3.310.356</b>	<b>1.145.773</b>

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Kasım - 31 Aralık 2016
Reklam giderleri	23.694	276.700
Diğer giderler	12.000	--
<b>Toplam</b>	<b>35.694</b>	<b>276.700</b>

### 15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Kasım - 31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı	179.362.412	6.840.601
Diğer olağan gelir ve kârlar	24.012	--
<b>Toplam</b>	<b>179.386.424</b>	<b>6.840.601</b>

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Kasım - 31 Aralık 2016
Kambiyo kârları	167.716	--
<b>Toplam</b>	<b>167.716</b>	<b>--</b>

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Kasım - 31 Aralık 2016
Kambiyo zararları	3.680	--
<b>Toplam</b>	<b>3.680</b>	<b>--</b>

### 17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

### 18. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Net dönem kârı/(zararı) (TL)	236.712.118	13.584.812
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	1.300.000.000	1.300.000.000
<b>Pay başına kâr/(zarar) (TL)</b>	<b>0,1821</b>	<b>0,0104</b>

### 19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 19.1. Kredi riski

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

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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
<b>31 Aralık 2016</b>						
<b>Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski</b>						
<b>(A+B+C+D)</b>	<b>4.349.301</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>266.729.046</b>	<b>--</b>
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
<u>A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri</u>	4.349.301	--	--	--	266.729.046	--
<u>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</u>	--	--	--	--	--	--
<u>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</u>	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
<u>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</u>	--	--	--	--	--	--

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 19.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2017						
	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)
<b>Sözleşmeler Uyarınca Vadeler</b>						
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>523.821</b>	<b>523.821</b>	<b>523.821</b>	--	--	--
Ticari borçlar	523.821	523.821	523.821	--	--	--
31 Aralık 2016						
	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)
<b>Sözleşmeler Uyarınca Vadeler</b>						
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>517.684</b>	<b>517.684</b>	<b>517.684</b>	--	--	--
Ticari borçlar	517.684	517.684	517.684	--	--	--

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

### 19.3. Piyasa riski

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### Döviz kuru riski

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	TL Karşılığı	ABD Doları	TL Karşılığı	ABD Doları
<b>DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU</b>				
1.Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-	-
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3.Diğer	-	-	-	-
<b>4.Dönen Varlıklar(1+2+3)</b>	-	-	-	-
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-
<b>8.Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	-	-	-	-
<b>9.Toplam Varlıklar (4+8)</b>	-	-	-	-
10.Ticari Borçlar	464.732	123.209	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-
<b>13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>464.732</b>	<b>123.209</b>	-	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	-	-	-	-
<b>17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	-	-	-	-
<b>18.Toplam Yükümlülükler(13+17)</b>	<b>464.732</b>	<b>123.209</b>	-	-
<b>19.Bilanço Dışı Türev Araçların net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-
19b.Hedge Edinilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-
<b>20.Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>464.732</b>	<b>123.209</b>	-	-
<b>21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>464.732</b>	<b>123.209</b>	-	-
<b>22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-	-

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 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 (-)	--	--
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(46.473)</b>	<b>46.473</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>6- Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Diğer Döviz kurları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
7- Diğer Döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--
8- Diğer Döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>9- Diğer Döviz Net Etki (7+8)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(46.473)</b>	<b>46.473</b>
31 Aralık 2016		
	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 (-)	--	--
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>6- Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Diğer Döviz kurları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;		
7- Diğer Döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--
8- Diğer Döviz riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>9- Diğer Döviz Net Etki (7+8)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<b>Faiz Pozisyonu Tablosu</b>		
	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Finansal varlıklar</b>	<b>229.770.423</b>	<b>266.729.046</b>
- Bankalar mevduatı	229.770.423	266.729.046

Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

### **19.4. Sermaye yönetimi**

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

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

### **20. FİNANSAL ARAÇLAR**

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

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

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

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

#### **Finansal varlıklar**

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

### **21. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 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 2017	31 Aralık 2016
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	230.459.230	266.729.046
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.247.354.552	1.039.957.905
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		74.008.132	8.186.813
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>1.551.821.914</b>	<b>1.314.873.764</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	--	--
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.550.782.718	1.313.728.765
Diğer kaynaklar		1.039.196	1.144.999
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>1.551.821.914</b>	<b>1.314.873.764</b>
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	221.797.230	239.105.046
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	230.459.230	266.729.046
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	--	--
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(I)	106.815.136	266.729.046

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 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 2017	31 Aralık 2016	Asgari /	
				Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%95	%97	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%2	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%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)	%1	%2	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/ (l)	%7	%20	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](http://www.ziraatgyo.com.tr)



