



**Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2017 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

11 Ağustos 2017

**Bu rapor, 2 sayfa sınırlı denetim raporu
ve 41 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.**



**Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

İçindekiler

Sınırlı denetim raporu
Finansal durum tablosu (Bilanço)
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
Özkaynak değişim tablosu
Nakit akış tablosu
Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar



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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir

Dikkat çekilen husus

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

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

A member firm of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi



11 Ağustos 2017
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI	
GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu 5
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar 5
Not 3	İlişkili taraf açıklamaları 18
Not 4	Nakit ve nakit benzerleri 20
Not 5	Ticari alacaklar ve borçlar 21
Not 6	Yatırım amaçlı gayrimenkuller 22
Not 7	Maddi duran varlıklar 28
Not 8	Maddi olmayan duran varlıklar 30
Not 9	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler 31
Not 10	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 31
Not 11	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlık ve diğer yükümlülükler 31
Not 12	Özkaynaklar 32
Not 13	Hasılat ve satışların maliyeti 33
Not 14	Faaliyet giderleri 33
Not 15	Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler 34
Not 16	Finansman gelirleri ve giderleri 34
Not 17	Vergi varlık ve yükümlülükleri 34
Not 18	Pay başına kazanç 34
Not 19	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi 34
Not 20	Finansal araçlar 39
Not 21	Raporlama tarihinden sonraki olaylar 39
EK I	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü 40

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2017 İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	289.808.585	266.729.046
Ticari alacaklar	5	--	4.349.301
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	--	4.349.301
Peşin ödenmiş giderler	11	80.209	4.133
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	3	37.208	3.144
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	11	43.001	989
Diğer dönen varlıklar	11	2.522.762	358.877
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	11	2.522.762	358.877
Toplam dönen varlıklar		292.411.556	271.441.357
Duran varlıklar			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.046.259.148	1.039.957.905
Maddi duran varlıklar	7	3.411.847	3.407.095
Maddi olmayan duran varlıklar	8	55.642	67.407
Toplam duran varlıklar		1.049.726.637	1.043.432.407
TOPLAM VARLIKLAR		1.342.138.193	1.314.873.764
KAYNAKLAR	Dipnot	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar	5	50.333	517.684
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	50.333	517.684
Diğer borçlar	11	109.440	--
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	109.440	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	431.671	627.315
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	431.671	627.315
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		591.444	1.144.999
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		--	--
Toplam yükümlülükler		591.444	1.144.999
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	12	1.300.000.000	1.300.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		143.953	143.953
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)		143.953	143.953
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	7	143.953	143.953
Geçmiş yıllar karları		13.584.812	--
Dönem net karı		27.817.984	13.584.812
Toplam özkaynaklar		1.341.546.749	1.313.728.765
TOPLAM KAYNAKLAR		1.342.138.193	1.314.873.764

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 İTİBARIYLA
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2017
	Dipnot	
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	13	29.999.044
Satışların maliyeti	13	--
Brüt kar		29.999.044
Genel yönetim giderleri	14	(2.201.883)
Pazarlama giderleri		(4.800)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	25.131
Esas faaliyet karı		27.817.492
Finansman geliri/(gideri)	16	492
Vergi gideri		--
Dönem karı		27.817.984
Pay başına kazanç	18	0,0214
Diğer kapsamlı gelir kısmı		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		--
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	7	--
Diğer kapsamlı gelir		--
Toplam kapsamlı gelir		27.817.984

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş karlar		
	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları	Geçmiş yıllar kar/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2017		1.300.000.000	143.953	--	13.584.812	1.313.728.765
Transferler		--	--	13.584.812	(13.584.812)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)		--	--	--	27.817.984	27.817.984
Dönem karı (zararı)		--	--	--	27.817.984	27.817.984
30 Haziran 2017	12	1.300.000.000	143.953	13.584.812	27.817.984	1.341.546.749

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2017
	Dipnot	
A- İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		29.341.673
Dönem Karı		27.817.984
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(16.849.586)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7, 8	47.529
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(16.897.115)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	13	(16.897.115)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.555.785
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		4.349.301
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		4.349.301
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(76.077)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(467.351)
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		--
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		109.440
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		109.440
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.359.528)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(2.163.884)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		(195.644)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		12.524.183
Alınan Faiz		16.817.490
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(6.341.759)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(40.516)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(40.516)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(6.301.243)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--
Nakit Olarak Konulan Kuruluş Sermayesi		--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		22.999.914
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		22.999.914
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		264.638.766
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	287.638.680

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in merkez adresi, Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No: 48/8-9 34734 Kadıköy-İstanbul'dur. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 10 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 başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket, 31 Ocak 2017 tarihi itibarıyla SPK'ya başvuru yapmış olup, başvuru süreci devam etmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki ara dönem finansal tablolar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS 34) "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlanmıştır.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 11 Ağustos 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 7 – Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 7 – Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümleme

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 standart, mevcut TFRS’lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, Şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TFRS 15’in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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 bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

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

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

Yeni UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde UMSK tarafından yayınlanmıştır. Bu standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirmesinin 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 değerlendirmektedir.

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 kullanılacağını belirlemenin bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, UFRYK 22'nin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler – Açıklama İnisiyatifi

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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

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

Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığının, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şeklinden etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, UMS 12’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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 vermek 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 değerlendirmektedir.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

UFRS’deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2014-2016 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. . UFRS 12’deki değişiklikler 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren, diğer değişiklikler ise 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2014–2016 Dönemi

UFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması”

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

UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar”

UFRS 12’nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını UFRS 5 uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığı eklenmesi.

UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

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

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

Diğer gelirler ve giderler

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

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

i) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

ii) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3. Maddi duran varlıklar (devamı)

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

2.5.5. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.5.6. Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluşukları 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

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 edilemeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının bilançodaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.7. Kur değişiminin etkileri

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

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

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 karlarından 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.11. Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

2.5.12. İlişkili taraflar

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

2.5.13. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5.14. Devlet teşvik ve yardımları

Dipnot 2.5.15’de 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 sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.15. Vergilendirme (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

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

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – *Gelir Vergileri* standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.5.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

2.5.17. Nakit akış tablosu

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

2.5.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**3.1. İlişkili taraflardaki nakit ve nakit benzerleri ve ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri		
<u>T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	134.037.640	266.729.046
<u>Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler</u>		
- Vadeli mevduat	80.443.836	--
Toplam	214.481.476	266.729.046

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	--	3.652.218
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	--	209.244
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	--	184.652
Ziraat Sigorta A.Ş	--	184.652
Ziraat Finansal Kiralama A.Ş	--	96.666
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	21.869
Toplam	--	4.349.301

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflar peşin ödenmiş giderler		
Ziraat Sigorta A.Ş	1.185	2.633
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	36.023	511
Toplam	37.208	3.144

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara diğer borçlar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	109.440	--
Toplam	109.440	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler**

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

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Haziran 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 352.170 TL'dir (1 Kasım - 31 Aralık 2016: 97.995 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Bankalar	289.808.585	266.729.046
- Vadeli mevduatlar	289.808.585	266.729.046
Nakit ve nakit benzerleri	289.808.585	266.729.046
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(2.169.905)	(2.090.280)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	287.638.680	264.638.766

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

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2017
TL	18 Temmuz 2017	13,65	133.746.075
TL	18 Temmuz 2017	13,50	80.443.836
TL	13 Temmuz 2017	14,80	61.890.433
TL	31 Temmuz 2017	15,15	7.253.318
TL	18 Temmuz 2017	14,05	3.659.775
TL	13 Temmuz 2017	14,97	2.523.583
TL	1 Temmuz 2017	11,00	291.565
Toplam			289.808.585

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	--	4.349.301
Toplam	--	4.349.301

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Ticari borçlar

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Satıcılar	50.333	517.684
Toplam	50.333	517.684

Uzun vadeli ticari borçlar

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	396.667.905	396.667.905
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	649.591.243	643.290.000
Toplam	1.046.259.148	1.039.957.905

1 Ocak 2017 - 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 15)	30 Haziran 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	127.380.000	--	--	127.380.000
Beyoğlu Binası	70.510.000	--	--	70.510.000
Beyazıt Binası	37.000.000	--	--	37.000.000
Kozyatağı Binası	28.092.905	--	--	28.092.905
Bahçekapı Binası	26.900.000	--	--	26.900.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	26.500.000	--	--	26.500.000
Kadıköy Binası	25.985.000	--	--	25.985.000
Mecidiyeköy Binası	22.000.000	--	--	22.000.000
Cağaloğlu Binası	17.800.000	--	--	17.800.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	14.500.000	--	--	14.500.000
Ara toplam	396.667.905	--	--	396.667.905
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	643.290.000	6.301.243	--	649.591.243
Ara toplam	643.290.000	6.301.243	--	649.591.243
Genel toplam	1.039.957.905	6.301.243	--	1.046.259.148

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'nin (III-48.1) 9.maddesi uyarınca, Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı aynı haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Kuruluştaki 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 2016 tarihi itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

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

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 643.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, maliyet yaklaşımına (projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına) göre gerçeğe uygun değeri 643.290.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamında proje geliştirilmektedir.

Maslak Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 126.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Maslak Binası Direkt Kapitalizasyon yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 127.380.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 4.458.138 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Beyoğlu Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 69.472.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Beyoğlu Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.510.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.679.328 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyazıt Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 36.600.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Beyazıt Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 37.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.386.864 TL kira geliri elde etmiştir.

Kozyatağı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 26.995.994 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Kozyatağı Binası Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 28.092.905 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 886.644 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Bahçekapı Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 26.900.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Yatırım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 872.545 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, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.) Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 26.500.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Emeklilik ve Ziraat Sigorta'ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 1.038.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Kadıköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 25.410.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Kadıköy Binası Direkt Kapitalizasyon yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 25.985.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 779.494 TL kira geliri elde etmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Mecidiyeköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmetini vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 21.610.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Mecidiyeköy Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 22.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Finansal Kiralama'ya kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 756.086 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 17.760.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Cağaloğlu Binası Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 17.800.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 648.240 TL kira geliri elde etmiştir.

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 14.090.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 10 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.) Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 14.500.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Sigorta ve Ziraat Emeklilik'e kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 520.320 TL kira geliri elde etmiştir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Ziraat Bankası, Ziraat Finansal Kiralama, Ziraat Sigorta, Ziraat Emeklilik, Ziraat Yatırım ve Ziraat Katılım ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	26.073.120	26.073.120
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	87.882.515	100.806.780
Toplam	113.955.635	126.879.900

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme Artışı (Dipnot 12)	30 Haziran 2017
Maliyet					
Binalar	3.418.009	--	--	--	3.418.009
Demirbaşlar	--	40.516	--	--	40.516
	3.418.009	40.516	--	--	3.458.525
Birikmiş Amortisman (-)					
Binalar	(10.914)	(32.741)	--	--	(43.655)
Demirbaşlar	--	(3.023)	--	--	(3.023)
	(10.914)	(35.764)	--	--	(46.678)
Net Defter Değeri	3.407.095	4.752	--	--	3.411.847

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:

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen binaların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

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

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

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla binalar üzerindeki sigorta teminat tutarı 533.055 TL’dir (31Aralık 2016: 533.055 TL).

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

Şirket'in 30 Haziran 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:

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

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

Davalar

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in taraf olduğu dava bulunmamaktadır. (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır)

Alınan teminatlar

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar	1.418.271	1.423.164
Toplam	1.418.271	1.423.164

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

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla TMS 19 kapsamında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDELER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar	43.000	955
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler (Dipnot 3)	37.208	3.144
İş avansları	1	34
Toplam	80.209	4.133

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.522.624	358.739
Verilen depozito ve teminatlar	138	138
Toplam	2.522.762	358.877

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	431.671	627.315
Toplam	431.671	627.315

Diğer borçlar

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
T.C Ziraat Bankası A.Ş	109.440	--
Toplam	109.440	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1 Ödenmiş sermaye

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

	%	30 Haziran 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
Toplam		1.300.000.000			1.300.000.000	

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

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

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

12.2 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Maddi duran varlık değerleme artışlarından oluşmaktadır).

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı

1 Ocak 2017 - 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017
Açılış bakiyesi	143.953
Dönem içi değişim	--
Kapanış bakiyesi	143.953

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Kira gelirleri	13.025.659
Diğer	76.270
Toplam gayrimenkul gelirleri	13.101.929
Mevduat faiz gelirleri	16.897.115
Toplam borçlanma araçları gelirleri	16.897.115
Toplam hasılat	29.999.044

Hasılat tutarının 27.659.628 TL'si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

14. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Personel ücret ve giderleri	974.321
Vergi, resim ve harç giderleri	695.674
Danışmanlık giderleri	206.511
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	68.947
İşletme giderleri	67.725
Amortisman ve itfa payı giderleri	47.529
Ekspertiz gideri	26.500
Seyahat ve ulaşım giderleri	10.669
Diğer giderler	104.007
Toplam	2.201.883

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

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

16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2017
Kambiyo karları	492
Toplam	492

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 karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak 2017 - 30 Haziran 2017 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2017
Net dönem karı/(zararı) (TL)	27.817.984
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	1.300.000.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,0214

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.1. Kredi riski

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

30 Haziran 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		
30 Haziran 2017						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)		--	--	--	289.808.585	--
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri		--	--	--	289.808.585	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 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		
31 Aralık 2016						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	4.349.301	--	--	--	266.729.046	--
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	4.349.301	--	--	--	266.729.046	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 sonu itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Haziran 2017						
		Beklenen nakit çıkışları toplamı				
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	159.773	159.773	50.333	--	--	--
Ticari borçlar	50.333	50.333	50.333	--	--	--
Diğer Borçlar	109.440	109.440	109.440	--	--	--

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

19.3. Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

Şirket'in, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

Faiz oranı riski

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

30 Haziran 207 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Finansal varlıklar	289.808.585	266.729.046
- Bankalar mevduatı	289.808.585	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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

21. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	289.808.585	266.729.046
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.046.259.148	1.039.957.905
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		6.070.460	8.186.813
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.342.138.193	1.314.873.764
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	--	--
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	109.440	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.341.546.749	1.313.728.765
Diğer kaynaklar		482.004	1.144.999
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.342.138.193	1.314.873.764
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	286.719.835	239.105.046
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	289.808.585	266.729.046
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)		--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)		--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)		--
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)		--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)		--
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31		--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)		--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)		--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA****PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)***EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016	Asgari / Azami oran	Hesaplama
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli					
1 arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	%98	%97	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%2	Azami %49	(A+C-A1)/D
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule					
4 dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve					
8 TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%2	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%0	Azami %10	L/D