

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

1. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosunun, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. 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 konsolide 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 Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Diğer Husus

3. Grup'un, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi ve 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal bilgilerinin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 20 Mart 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiş ve 2 Ağustos 2019 tarihli sınırlı denetim raporunda TMS 34'e uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanmadığı ifade edilmiştir.



Sonuç

4. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 24 Ağustos 2020

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	Sayfa
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-57

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2020 İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetim geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3,4	54.252.229	128.264.013
Ticari alacaklar	5	795.934	-
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3,5	222.607	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	573.327	-
Diğer alacaklar		2.127.695	145.826
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	2.023.263	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		104.432	145.826
Stoklar	12	63.063.573	-
Peşin ödenmiş giderler	13	8.516.724	62.807.371
- <i>İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	3	-	72.523
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	13	8.516.724	62.734.848
Diğer dönen varlıklar	13	83.104.155	53.417.021
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>	13	83.104.155	53.417.021
Ertelenmiş vergi varlığı	20	1.895.421	1.895.421
Toplam dönen varlıklar		213.755.731	246.529.652
Duran varlıklar			
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14	112.125.376	109.060.982
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	2.226.868.916	1.885.398.445
Maddi duran varlıklar	7	4.523.748	4.583.101
Maddi olmayan duran varlıklar	8	46.299	39.192
Peşin ödenmiş giderler	13	377.776.156	367.797.866
- <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	13	377.776.156	367.797.866
Toplam duran varlıklar		2.721.340.495	2.366.879.586
TOPLAM VARLIKLAR		2.935.096.226	2.613.409.238

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2020 İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetim geçmiş 31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	11	-	548.076.602
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar	3,11	-	548.076.602
Ticari borçlar	5	18.438.044	16.014.237
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,5	91.346	20.363
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	18.346.698	15.993.874
Diğer borçlar		8.331	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	8.331	-
Ertelenmiş gelirler		28.193.155	25.234.922
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	3	27.346.517	25.234.922
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler		846.638	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	94.088
Kısa vadeli karşılıklar		7.610.723	7.631.843
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	10	29.039	50.159
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	9	7.581.684	7.581.684
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	19.514.289	176.241.092
- İlişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	3,13	16.213	160.000.000
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	19.498.076	16.241.092
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		73.764.542	773.292.784
Ertelenmiş gelirler		17.262.896	28.810.401
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	3	17.262.896	28.810.401
Uzun vadeli karşılıklar	10	72.995	60.742
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	10	72.995	60.742
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		17.335.891	28.871.143
Toplam yükümlülükler		91.100.433	802.163.927
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		2.843.995.794	1.811.245.311
Ödenmiş sermaye	15	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye avansı	15	1.000.000.000	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		872.300	851.257
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)		872.300	851.257
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	7	869.288	869.288
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		3.012	(18.031)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(780.406)	(105.789)
- Yabancı para çevrim farkları		(780.406)	(105.789)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.585.647	4.403.076
Geçmiş yıllar karları		504.914.196	379.083.646
Dönem net karı		33.404.057	127.013.121
Toplam özkaynaklar		2.843.995.794	1.811.245.311
TOPLAM KAYNAKLAR		2.935.096.226	2.613.409.238

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	26.247.705	21.371.922
Satışların maliyeti	16	(2.214.440)	(976.380)
Brüt kar		24.033.265	20.395.542
Genel yönetim giderleri	17	(4.863.629)	(2.736.344)
Pazarlama giderleri	17	(36.863)	(3.400)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		5.841	9.688
Esas faaliyet karı		19.138.614	17.665.486
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar		(2.935.606)	37.221
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		16.203.008	17.702.707
Finansman gelirleri	18	20.106.390	85.180
Finansman giderleri (-)	18	(2.905.341)	(283.545)
Finansman geliri/(gideri)		17.201.049	(198.365)
Vergi gideri		-	-
Dönem karı		33.404.057	17.504.342
Pay başına kazanç	20	0,0257	0,0135
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		(674.617)	-
Yabancı para çevrim farkları		(674.617)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		21.043	(6.054)
Tanımlanmış fayda planları			
yeniden ölçüm kazanç / kayıpları		21.043	(6.054)
Diğer kapsamlı gider		(653.574)	(6.054)
Toplam kapsamlı gelir		32.750.483	17.498.288

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye avansı	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak Birikmiş diğer Kapsamlı gelirler ve giderler	Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karları		Özkaynaklar
				Yabancı para çevrim farkları				Geçmiş yıllar kar/(zararı)	Net Dönem karı/(zararı)	
1 Ocak 2019		1.300.000.000	-	-	718.360	(20.144)	2.815.868	247.481.063	133.189.791	1.684.184.938
Transferler		-	-	-	-	-	-	133.189.791	(133.189.791)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	(6.054)	-	-	17.504.342	17.498.288
Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	-	-	17.504.342	17.504.342
Diğer kapsamlı gelir (gider)	14	-	-	-	-	(6.054)	-	-	-	(6.054)
30 Haziran 2019		1.300.000.000	-	-	718.360	(26.198)	2.815.868	380.670.854	17.504.342	1.701.683.226
1 Ocak 2020		1.300.000.000	-	(105.789)	869.288	(18.031)	4.403.076	379.083.646	127.013.121	1.811.245.311
Sermaye avansı		-	1.000.000.000	-	-	-	-	-	-	1.000.000.000
Transferler		-	-	-	-	-	1.182.571	125.830.550	(127.013.121)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)		-	-	(674.617)	-	21.043	-	-	33.404.057	32.750.483
Dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	-	-	33.404.057	33.404.057
Diğer kapsamlı gelir (gider)	14	-	-	(674.617)	-	21.043	-	-	-	(653.574)
30 Haziran 2020		1.300.000.000	1.000.000.000	(780.406)	869.288	3.012	5.585.647	504.914.196	33.404.057	2.843.995.794

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(174.428.161)	109.294.708
Dönem karı		33.404.057	17.504.342
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		15.230.599	25.677.531
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7, 8	73.943	60.073
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		59.675	25.118
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		59.675	25.118
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	12.161.375	25.592.340
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(1.678.971)	(207.143)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	13.840.346	25.799.483
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	14	2.935.606	-
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	14	2.935.606	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(224.512.424)	65.912.636
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(795.934)	56.068
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(795.934)	56.068
Ertelenmiş gelirlerdeki artış		(8.589.273)	66.209.709
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) azalış		52.240.872	(23.959.167)
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(63.063.573)	-
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(15.789.309)	25.972.938
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		70.983	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(15.860.292)	25.972.938
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		55.214	(6.054)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacak/borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.973.538)	2.081
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış (azalış)		(1.981.869)	-
- İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		8.331	2.081
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(186.596.884)	(2.362.939)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(29.687.134)	(8.750.305)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(156.909.750)	6.387.366
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(175.877.768)	109.094.509
Alınan faiz		1.449.607	200.199
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(348.518.389)	(196.088.959)
Pay satışı nedeniyle oluşan nakit girişleri		-	87.779
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(13.928.516)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(21.697)	(138.517)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(5.509)	(106.017)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(16.188)	(32.500)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(334.568.176)	(196.038.221)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		449.393.873	88.020.982
Sermaye avanslarından nakit girişleri	15	1.000.000.000	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	11	-	309.280.345
- Kredilerden nakit girişleri	11	-	309.250.000
- Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		-	30.345
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	11	(548.076.602)	(220.986.569)
- Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	11	(548.076.602)	(220.950.744)
- Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		-	(35.825)
Ödenen faiz		(2.529.525)	(272.794)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		(73.552.677)	1.226.731
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(674.617)	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		128.250.159	1.259.526
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	54.022.865	2.486.257

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Grup'un merkez adresi, Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No: 48/8-9 34734 Kadıköy-İstanbul'dur. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un çalışan sayısı 21 kişidir (31 Aralık 2019: 13). Grup'un Nisan 2018'de Frankfurt şubesi ("Şube") açılmıştır. Şubenin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

Grup, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'nin ("Ziraat Bankası") bağlı ortaklığı olup, tescili 1 Kasım 2016 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Grup, 31 Ocak 2017 tarihi itibarıyla SPK'ya başvuru yapmış olup, Mayıs, 2021 tarihine kadar halka arz işlemleri için süre almıştır.

Bağlı Ortaklık

Şirket, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla tam konsolide edilen Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (31 Aralık 2019: %100) ve Ziraat GYO D.O.O Sarajevo (2019: Bulunmamaktadır) şirketlerinin %100'üne sahiptir.

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

İş Ortaklıkları

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiş olan iş ortaklığının faaliyet konusu aşağıdaki gibidir:

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

Grup, Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin %50'sine sahiptir.

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi (Devamı)

Ziraat GYO D.O.O Sarajevo'nun ("Sarajevo") ana faaliyet konusu gayrimenkul alıp, satmak ve/veya kendi gayrimenkulünü veya kiraladığı herhangi bir gayrimenkulü kiraya vermek, işletmek, emlak acenteliği yapmak, kayıtlı faaliyet çerçevesinde dış ticaret hizmeti vermek, mal ve hizmet transferlerinde arabuluculuk yapmaktır. Ziraat İşletme Yönetimi 16 Haziran 2020 tarihinde Saraybosna'da kurulmuş olup faaliyetlerine başlamıştır.

Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.'nin ("Konkur İnşaat") ana faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatıdır. Konkur İnşaat'ın aktif olan herhangi bir projesi bulunmamakla beraber ileride geliştirilmek amacıyla arsa yatırımları yapmıştır. Grup, Konkur İnşaat'ın %50 oranındaki hisselerini 31 Ekim 2019 tarihinde 86.000.000 TL bedelle devralmıştır. Henüz bir proje çalışması bulunmamaktadır.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

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

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

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar, 24 Ağustos 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul konsolide finansal tabloların yayımı sonrası konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2.1.2. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Bağlı ortaklık

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

	Şirket ve bağlı ortaklıklar tarafından sahip olunan doğrudan payı %		Etkin ortaklık payı %	
	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	100,00	100,00	100,00	100,00
Ziraat GYO D.O.O Sarajevo ^(*)	100,00	-	100,00	-

(*) Ziraat GYO D.O.O Sarajevo şirketi 16 Haziran 2020 tarihinde kurulmuş olup, faaliyete başlamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki paylar iş ortaklıklarındaki payları içerir.

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

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

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkları ve sermaye yapılarını göstermektedir:

İş ortaklıkları	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı %		Esas faaliyet konusu
		30 Haziran 2020	31 Aralık 2019	
Konkur İnşaat	Türkiye	50	50	Gayrimenkul yatırım ve inşaat

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

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

2.1.3. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup'un 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.

2.1.4. Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

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

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

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

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

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

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 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- b. *30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:*
 - **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiklerini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 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.

Gelir, bu işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

2.4.2. 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 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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.

2.4.3. Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer veya maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Maliyet belirleme yöntemi tüm stoklar için ortalama maliyettir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından stokların satışını gerçekleştirebilmek için gerekli her türlü masraf, pazarlama ve satış giderlerinin düşülmesi sonrası bulunan tahmini değerdir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Stoklar, mamüller ve ticari mallar ile yoldaki malları kapsamaktadır.

2.4.4. 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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
Demirbaşlar	3-5 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.4.6. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.7. Finansal araçlar

Grup, TMS 39'un yerini alan TFRS 9 "Finansal araçlar" standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla uygulamıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda hali hazırda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Standardın geçiş etkisi kolaylaştırılmış metoda göre muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntem ile Şirket, TFRS 9 standardına ilk geçişe ilişkin kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihindeki geçmiş yıl karlarına kaydetmiştir. Bu nedenle geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış, söz konusu finansal tablolar TMS 39'a uygun olarak sunulmuştur.

Sınıflandırma ve ölçüm

1 Ocak 2018'de (TFRS 9'un ilk uygulama tarihi), Grup yönetimi, hangi iş modelinin Grup tarafından tutulan finansal varlıklar için geçerli olduğunu değerlendirmiş ve finansal araçlarını uygun TFRS 9 kategorilerine sınıflandırmıştır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Grup'un TFRS 9'un yeni beklenen kredi zararları modeline tabi olan finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

- stok satışı ve gayrimenkul kiralama sonucu oluşan ticari alacaklar
- devam eden inşaat kontratlarına ilişkin sözleşme varlıkları
- kamu özel ortaklığı projelerinden alacaklar
- gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan borçlanma araçları
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan hisse senetleri

Grup, TFRS 9 ile beraber değer düşüklüğü metodolojisini tüm varlık sınıfları için değerlendirmiş ve belirlenen değer düşüklüğü zararının önemli büyüklükte olmadığını tespit etmiştir.

Ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları

Grup, TFRS 9'daki beklenen kredi zararlarını hesaplamak için kolaylaştırılmış yaklaşımı uygulamak üzere tüm ticari alacakları ve sözleşme varlıkları için ömür boyu beklenen zarar karşılığını hesaplar.

Beklenen kredi zararlarını ölçmek için, ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları, benzer kredi riski özelliklerine ve gecikme günlerine göre gruplandırılmıştır. Sözleşme varlıkları faturalanmamış devam eden işlerle ilgilidir ve aynı tür sözleşmeler için ticari alacaklar ile aynı risk özelliklerine sahiptir. Bu nedenle Grup, ticari alacaklar için beklenen zarar oranlarının, sözleşme varlıklarının zarar oranlarına makul bir şekilde yakınsadığı sonucuna varmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen diğer finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir. Bunlarla birlikte ticari alacaklar içerisinde yer alan, kabili rücu faktoring işlemleri kapsamında faktoring şirketlerinden tahsil edilen ticari alacaklar, söz konusu alacaklara ilişkin tahsilat riski devredilmediğinden itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un türev araçlarını vadeli yabancı para işlemleri, yabancı para swap işlemleri ve çapraz kur sabit faiz swap işlemleri oluşturmaktadır.

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Bunlarla birlikte, gayri kabili rücu faktoring işlemleri kapsamında faktoring şirketlerinden tahsil edilen ticari alacaklar, söz konusu alacaklara ilişkin tahsilat riski faktoring şirketine devredildiğinden yönetimin satış yapma modelini benimsediği finansal varlıklar olup gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

2.4.8. Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar karlarından indirilerek kaydedilir.

2.4.9. Kur değişiminin etkileri

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

Grup, 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.10. Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Gruphisselerinin 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 bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 21).

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.

2.4.11. 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, Grup, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup’un 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, Grup, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.4.13. 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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

2.4.14. İlişkili taraflar

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

2.4.15. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Grup, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.4.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Grup 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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

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

2.4.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

2.4.18. Nakit akış tablosu

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

2.4.19. 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.

2.5 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19’un, Grup’un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Grup’un içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak Grup’un faaliyet gösterdiği alanlarda herhangi bir kısıtlama yapmasına neden olmamıştır. Grup’un asıl faaliyet konusu olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira gelirlerinde bir düşüş meydana gelmediği gibi, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin harcamalarına da devam etmiştir. Grup’un kiralama faaliyetine konu olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin %99’u dolu olup, COVID-19 sürecinde kira tahsilatlarında da gecikmeler yaşanmamıştır.

Grup, 30 Haziran 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Haziran 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini kontrol etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri		
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	615.742	560.231
- Vadeli mevduat	48.772.862	8.606.109
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	1.100.089	28.367
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	128.255	128.547
- Vadeli mevduat	-	1.201.913
<i>Ziraat GYO D.O.O Sarajevo</i>		
- Vadesiz mevduat	3.635.281	117.738.846
Toplam	54.252.229	128.264.013
	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	222.607	-
Toplam	222.607	-
	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
Ziraat Sigorta A.Ş	-	72.255
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	-	268
Toplam	-	72.523
	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	2.023.263	-
Toplam	2.023.263	-
	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Ziraat Teknoloji A.Ş.	90.509	20.363
Ziraat Emeklilik A.Ş.	837	-
Toplam	91.346	20.363

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.1. İlişkili taraflardaki nakit ve nakit benzerleri ve ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara diğer borçlar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	8.331	-

Toplam	8.331	-
---------------	--------------	----------

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	-	548.076.602

Toplam	-	548.076.602
---------------	----------	--------------------

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş gelirler- kısa vadeli		
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (*)	25.323.254	25.234.922
Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.	2.023.263	-

Toplam	27.346.517	25.234.922
---------------	-------------------	-------------------

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş gelirler- uzun vadeli		
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (*)	17.262.896	28.810.401

Toplam	17.262.896	28.810.401
---------------	-------------------	-------------------

(*) Grup; Mart, 2019 tarihi itibarıyla, Kadıköy, Sahrayıcedid, Beyoğlu ve Maslak binalarından 3 yıllık kira gelirlerini peşin olarak tahsil etmiştir.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	-	548.076.602

Toplam	-	548.076.602
---------------	----------	--------------------

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler		
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (*)	14.393	160.000.000
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	1.683	-
Ziraat Sigorta A.Ş.	137	-

Toplam	16.213	160.000.000
---------------	---------------	--------------------

(*) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin sermaye arttırımına ilişkin olarak yapmış olduğu ödemelerden oluşmaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2020 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2020		
	Kira gelirleri	Faiz geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	17.826.059	1.628.640	19.454.699
Ziraat Bank International A.G.	2.053.325	-	2.053.325
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	897.654	-	897.654
Ziraat Sigorta A.Ş.	897.654	-	897.654
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	415.830	-	415.830
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	315.162	-	315.162
Ziraat G.S.Y.O	178.121	-	178.121
Toplam	22.569.208	1.678.971	24.212.445

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %98'ini oluşturmaktadır.

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2019		
	Kira gelirleri	Faiz geliri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	18.014.244	121.963	18.136.207
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	830.874	-	830.874
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	882.648	-	882.648
Ziraat Sigorta A.Ş.	882.648	-	882.648
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.	322.750	-	322.750
Ziraat G.S.Y.O	108.267	-	108.267
Toplam	21.041.431	121.963	21.163.394

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %99'unu oluşturmaktadır.

Grup'un 1 Ocak –30 Haziran 2020 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2020				
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	Sigorta giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (*)	13.840.346	979.405	-	115.697	14.935.448
Ziraat Sigorta A.Ş.	-	-	4.000	-	4.000
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	7.009	-	7.009
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	-	267.840	267.840
Toplam	13.840.346	979.405	11.009	383.537	15.214.297

(*) 1 Ocak - 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, faiz giderlerinin 11.310.821 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (Devamı)

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait ilişkili taraflardan giderler detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf	1 Ocak - 30 Haziran 2019				
	Faiz ve komisyon giderleri	Ücret yansıtma giderleri	Sigorta giderleri	İşletme giderleri	Toplam
T.C Ziraat Bankası A.Ş. (*)	25.799.483	614.677	-	123.313	26.537.473
Ziraat Sigorta A.Ş.	-	-	78.578	-	78.578
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	2.261	-	2.261
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	25.000	25.000
Ziraat Teknoloji A.Ş.	-	-	-	49.400	49.400
Toplam	25.799.483	614.677	80.839	197.713	26.692.712

(*) 1 Ocak - 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, faiz giderlerinin 25.526.689 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 901.222 TL'dir (2019: 702.588 TL).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Bankalar	54.252.229	128.264.013
- Vadesiz mevduatlar	5.479.367	118.455.991
- Vadeli mevduatlar	48.772.862	9.808.022
Nakit ve nakit benzerleri	54.252.229	128.264.013
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz tahakkukları	(229.364)	(13.854)
Nakit akım tablosuna baz tutarlar	54.022.865	128.250.159

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2020
TL	3 Temmuz 2020	8,5	47.466.527
TL	7 Temmuz 2020	8	1.306.335
Toplam			48.772.862

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Para Birimi	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019
TL	27 Ocak 2020	10	1.201.913
TL	17 Ocak 2020	11	1.304.309
TL	7 Ocak 2020	9	7.301.800
Toplam			9.808.022

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	573.327	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	222.607	-
Toplam	795.934	-

Ticari borçlar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	18.346.698	15.993.874
İlişkili taraflara ticari borçlar	91.346	20.363
Toplam	18.438.044	16.014.237

(*) Satıcılar hesabının %99'unu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında tahakkuk eden hakedişler oluşturmaktadır.

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	719.326.922	572.780.447
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.541.994	1.312.617.998
Toplam	2.226.868.916	1.885.398.445

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	145.610.000	-	-	145.610.000
Beyoğlu Binası	106.000.000	-	-	106.000.000
Sarajevo Binası (*)	-	133.062.400	-	133.062.400
Frankfurt Binası (Almanya)	74.486.716	2.284.075	-	76.770.791
Beyazıt Binası	46.930.000	-	-	46.930.000
Kadıköy Binası	33.920.000	-	-	33.920.000
Bahçekapı Binası	32.785.000	-	-	32.785.000
Kozyatağı Binası	32.373.729	-	-	32.373.729
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	33.280.000	-	-	33.280.000
Mecidiyeköy Binası	24.530.000	-	-	24.530.000
Cağaloğlu Binası	22.565.000	-	-	22.565.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	17.150.000	-	-	17.150.000
Muğla Bodrum Lojman Binası	11.200.000	-	-	11.200.000
Ahmet Rasim (Ankara) Binası	3.150.000	-	-	3.150.000
Ara toplam	583.980.445	135.346.475	-	719.326.920
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	1.211.000.000	201.300.079	-	1.412.300.079
Erenköy Lojman Binası	34.285.000	15.854	-	34.300.854
İzmir Konak Arsası	21.260.000	1.421.570	-	22.681.570
İzmir Efes Binası	13.415.000	54.082	-	13.469.082
Ankara Yenimahalle Binası	10.000.000	145.714	-	10.145.714
İzmir Karabağlar Binası	6.700.000	2.299.032	-	8.999.032
Kahramanmaraş Hizmet Binası	4.758.000	887.665	-	5.645.665
Ara toplam	1.301.418.000	206.123.996	-	1.507.541.996
Genel toplam	1.885.398.445	341.470.471	-	2.226.868.916

(*) Ziraat GYO D.O.O. Sarajevo şirketi 16 Haziran 2020 tarihinde Bosna Hersek'te kurulmuş olup faaliyetlerine başlamıştır, Grup'un sahip olduğu binanın değeri 133.062.400 TL olup, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla konsolide mali tablolarda giriş olarak muhasebeleştirilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Alımlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 17)	30 Haziran 2019
Faali olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Maslak Binası	142.760.000	-	-	142,760,000
Beyoğlu Binası	97.000.000	-	-	97,000,000
Frankfurt Binası (Almanya)	56.663.200	-	-	56,663,200
Beyazıt Binası	42.900.000	-	-	42,900,000
Kozyatağı Binası	31.669.176	-	-	31,669,176
Bahçekapı Binası	30.630.000	-	-	30,630,000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	30.500.000	-	-	30,500,000
Kadıköy Binası	30.025.000	-	-	30,025,000
Mecidiyeköy Binası	24.139.000	-	-	24,139,000
Cağaloğlu Binası	20.550.000	-	-	20,550,000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	16.480.000	-	-	16,480,000
Kahramanmaraş Hizmet Binası	5.415.000	388.176	-	5,803,176
Ahmet Rasim (Ankara) Binası	3.000.000	-	-	3,000,000
Ara toplam	531.731.376	388.176	-	532.119.552
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	900.150.000	156.941.371	-	1.057.091.371
Erenköy Lojman Binası	33.320.000	18.443	-	33.338.443
İzmir Konak Arsası	17.500.000	1.594.008	-	19.094.008
İzmir Efes Binası	12.500.000	270.685	-	12.770.685
Muğla Bodrum Binası	-	11.165.000	-	11.165.000
Ankara Yenimahalle Binası	7.113.184	38.318	-	7.151.502
İzmir Karabağlar Binası	5.140.000	95.534	-	5.235.534
Ara toplam	975.723.184	170.123.359	-	1.145.846.543
Genel toplam	1.507.454.560	170.511.535	-	1.677.966.095

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1. Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Sıra: 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. Sıra: 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.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	30 Haziran 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.226.868.916	-	458.401.855	1.768.467.061
Finansal varlıklar	31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.885.398.445	-	451.309.716	1.434.088.729

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta teminat tutarı 57.916.281 TL'dir (31 Aralık 2019: 57.916.281 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Maslak Binası

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

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

Maslak binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 17 Aralık 2019 tarihli raporunda "Emsal Karşılaştırma" yöntemine göre; 145.610.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 7.425.690 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 7.463.402 TL).

Beyoğlu Binası

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

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

Beyoğlu binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 6 Aralık 2019 tarihli raporunda "Satışların Karşılaştırılması Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımının Uyumlaştırılması" yöntemine göre; 106.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 2.797.175 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 2.811.381 TL).

Beyazıt Binası

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

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

Beyazıt binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 17 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre; 46.930.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası ve Densa Holding A.Ş.'ne kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 2.092.269 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 2.358.612 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Kozyatağı Binası

Kozyatağı binası, yüzölçümü 1.700,21 metrekare olan arsa üzerinde, , İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi, 1437 ada, 110 parselde kayıtlıdır. 12 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası niteliklidir. Grup, Kozyatağı binasının 682,16 metrekaresini oluşturan 8. ve 9. katlarını hizmet binası olarak kullanması sebebiyle bu katlar maddi duran varlık hesabında binalar olarak sınıflandırılmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 26.995.944 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Gruba 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur.

Kozyatağı binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 12 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımının Uyumlulaştırılmasına" yöntemine göre; 32.373.729 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Katılım Bankası ve Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul A.Ş.'ye kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1.459.307 TL (2019: 1.329.317 TL) kira geliri elde etmiştir. Binanın 8. ve 9. Katları Grup tarafından kullanılmaktadır.

Bahçekapı Binası

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

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

Bahçekapı binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 16 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre; 32.785.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1.476.174 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.143.678 TL).

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

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

Aksaray binasının (Turgut Özal Millet Cad.) gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2019 tarihli raporunda açıklanan "Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımının Uyumlulaştırılması" yöntemine göre; 33.280.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Emeklilik ve Ziraat Sigorta'ya kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1.795.308 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.765.296 TL).

Kadıköy Binası

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

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

Kadıköy binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2019 tarihli raporunda "Emsal Karşılaştırma" yöntemine göre; 33.920.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1.304.620 TL kira geliri elde etmiştir.(2019: 1.437.542 TL).

Mecidiyeköy Binası

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

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

Mecidiyeköy binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18 Aralık 2019 tarihli raporunda "Emsal Karşılaştırma" yöntemine göre; 24.530.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası, Ziraat Portföy ve Ziraat G.S.Y.O.' ya kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 918.301 TL kira geliri elde etmiştir. (2019: 958.979 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Cağaloğlu Binası

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

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

Cağaloğlu binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 17 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre; 22.565.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 772.500 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 759.588 TL).

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

Aksaray binası (Cerrahpaşa Cad.), yüzölçümü 426 metrekare olan arsa üzerinde, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Çakırağa Mahallesi, 1763 ada, 8 parselde kayıtlıdır. Kâgir banka binası ve arsa niteliklidir.

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

Aksaray binasının (Cerrahpaşa Cad.) gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımının Uyumlaştırılması" yöntemine göre; 17.150.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Ziraat Bankası ve Yönel Akademi Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti'ne kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 699.046 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 658.368 TL).

Ahmet Rasim (Ankara) Binası

Ahmet Rasim (Ankara) binası, yüzölçümü 830 metrekare olan arsa üzerinde, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada, 8 parselde kayıtlıdır. 3 mesken dairesi kâgir apartman niteliklidir.

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

Ahmet Rasim (Ankara) binasının gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Kasım 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre; 3.150.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Grup bu taşınmazını Orko Mümessillik Teknik Cihazlar Ltd. Şti'ne kiraya vermiştir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 96.647 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 82.670 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Almanya Frankfurt Binası

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

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

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

Grup, söz konusu zemin+ 4 normal kat+çatı katlı binanın; yatırım amaçlı gayrimenkulden zemin kat, 3 normal kat ve çatı katını, ilgili hesap döneminde Ziraat Bank A.G'ye kiraya vermiştir. Binanın 4. katında kiracı olarak avukat ve noter bulunmaktadır. Ziraat Bankası A.G'nin Genel Müdürlüğü için tadilat işlemleri Eylül 2019'da tamamlanmıştır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 2.339.645 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Yoktur).

Muğla Bodrum Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 29.03.2019 tarihli raporuna göre 11.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 12 Haziran 2019 tarihinde 11.000.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

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

Taşınmazın kayıtlı olduğu parselin, "Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21 Aralık 2003 tarih ve 2971 sayılı karar eki ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Tasarım Alanı içerisinde meydan alanında kalması" nedeniyle mevcut yapıya tadilat ruhsatı alınamamıştır. Tadilat ruhsatı alınmasına yönelik olarak binanın tescil işlemleri Ziraat Bankası Gayrimenkul ve Ekspertiz Yönetimi Bölüm Başkanlığı tarafından başlatılmış ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nda Bodrum/Muğla Binası'nın ikinci grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, ilgili belediyece koruma amaçlı imar planı değişikliği hazırlanarak Koruma Kurulu'na sunulmasına karar verilmiştir. Belediyedeki işlemleri takip etmek ve restorasyon proje hazırlanması amacı ile 28 Mayıs 2020 tarihinde proje yapım sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın tescilinin imar planına işlenmesi ile ilgili belediye tarafından yapılmakta olup, süreç proje müellifi tarafından yapılmaktadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 21.051 TL kira geliri elde etmiştir (2019: Yoktur).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı):

Sarajevo Binası

Sarajevo Binası, yüzölçümü 10.098 metrekare olan arsa üzerinde, Street Zmaja od Bosne 47C, building SC2 Municipality Novo Sarajevo, 71 000 Bosna Hersek adresine kayıtlıdır. Ticari bina niteliğindedir.

Bosna Hersek'te yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının düzenlediği 25 Ekim 2019 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 34.000.000 Bosna Hersek Markı ("BAM") olarak belirlenmiş ve Grup, bu taşınmazını 16 Haziran 2020 tarihinde 117.767.213 TL (34.000.000 BAM) bedel ile satın almıştır.

Sarajevo binasının gerçeğe uygun değeri, yerel otoriteler tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Ekim 2019 tarihli raporunda "Gelir İndirgeme" yöntemine göre; 117.767.213 TL'dir (34.000.000 BAM). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Grup, söz konusu 2 zemin+ 14 normal katlı binanın; yatırım amaçlı gayrimenkulde Ziraat Bankası'na kiraya verilecek olup, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, sözleşme aşamasındadır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

İzmir Konak Projesi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 30 Ekim 2017 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 16.690.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazın 248/300 hissesini 13 Aralık 2017 tarihinde 16.323.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Anılan taşınmazın gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2019 tarihli raporunda "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemine göre; 21.260.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

İzmir Konak Projesi (Devamı)

Yapı ruhsatı başvurusunda ilgili Belediye tarafından müteahhittin belirlenmesi istendiğinden ve yürürlüğe girecek yeni yönetmeliklerin süreci uzatacağı ön görülerek işin önce zemin güçlendirme ve kaba inşaat kısmının ihalesine karar verilmiştir. Zemin güçlendirme ve kaba inşaat işi ihalesi 26 Aralık 2018 tarihinde yapılmış, ihale Metay İnşaat Turizm Petrol San. Ve Tic. Ltd. Şti. yükleniminde kalmıştır. Sözleşme 20 Şubat 2019 Tarihinde imzalanmış, yüklenici firmaya iksa ruhsatının alımına ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 34. Madde 1.e) "Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" bendine istinaden hazırlanan değerlendirme raporuna müteakip 17 Nisan 2019 Tarihinde yer teslimi yapılmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 21 Ocak 2020 olup, zemin güçlendirme aşamasındaki süre kaybindan dolayı 10 gün süre uzatımı ile 31 Ocak 2020 tarihinde tamamlamıştır. 12 Şubat 2020'de işin Geçici ve Kesin Kabulü yapılmıştır. Kabulde tespit edilen eksik işler 19 Şubat 2020 tarihinde tamamlanmıştır.

İnce işler ile ilgili ihale 14 Şubat 2020 tarihinde yapılmış, ihale Evo Mob. Hır. Dek. İnş. Taah. Müt. Otom. San. ve Tic. Ltd. Şti. yükleniminde kalmıştır. Sözleşme 24 Şubat 2020 tarihinde imzalanmış, yüklenici firmaya 26 Şubat 2020 tarihinde yer teslimi yapılmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 21 Aralık 2020 olup, 30 Haziran 2020 itibarıyla ince işlerin ilerleme seviyesi %15'e yükselmiştir. Döşeme kaplaması, asma tavan, sıva, şap, elektrik ve mekanik imalatları devam etmektedir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

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

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

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

Tasarımını ve proje müellifliğini KPF (Kohn Pederson Fox) Turkey Tasarım ve Danışmanlık Ltd. Şti.'nin üstlendiği İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri Projesi "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre ana yüklenici ihalesi süreci tamamlanmış olup, 28 Mayıs 2018 tarihinde Kalyon İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 1.048.092.027 TL bedelli inşaat yapım sözleşmesi imzalanmıştır.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, projenin toplam ilerleme seviyesi %34,18'e yükselmiştir. Betonarme, çelik imalatları, gaz beton duvar imalatları, sıva imalatları, elektrik ve mekanik imalatlar devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

İzmir Karabağlar Projesi

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 20 Nisan 2017 tarihli raporuna göre 4.800.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 28 Mart 2018 tarihinde 4.800.000 TL bedel ile satın almıştır.

Anılan taşınmazın gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 5 Aralık 2019 tarihli raporunda "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemine göre; 6.700.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

23 Temmuz 2019'da yeni bina inşaatı ihalesi yapılmış, ihale 5.150.000 TL+KDV bedel ile Yenikar Mühendislik Gıda İnşaat Emlak Nakliye Turizm Temizlik San. ve Tic. Ltd. Şti.'de kalmıştır. 30 Temmuz 2019 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, 5 Ağustos 2019 tarihinde yer teslimi yapılmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 30 Nisan 2020 olup, şantiye elektriğinin geç bağlanması, parsel içinde trafo konulması şartı oluşu, Covid-19 salgının tüm kurumlarda süreçleri yavaşlatması nedenleri ile yüklenici firmaya 45 gün süre uzatımı verilmiştir. İş 15 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmış olup, geçici kabul çalışmalarına başlanmıştır.

İzmir Efes Projesi

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 19 Nisan 2017 tarihli raporuna göre 11.700.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 28 Mart 2018 tarihinde 11.601.000 TL bedel ile satın almıştır.

Anılan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 6 Aralık 2019 tarihli raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre; 13.415.000 TL'dir.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

İzmir Efes Projesi (Devamı)

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

Konak Belediyesi'nin 1 Haziran 2019 tarihli yazısında; Danıştay 6. Dairesinin 12 Temmuz 2018 tarihinde aldığı kararlar ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin dava konusu edilen bazı maddelerinin yürütülmesinin durdurulmasına karar verildiğinden, yürütmenin durdurulmasına karar verilen maddeler dışındaki yönetmelik maddeleri doğrultusunda hazırlanmış projeler ile başvurumuzun değerlendirileceği belirtilmektedir.

Ayrıca 13 Haziran 2019 tarih 30 sayılı yazımız ile Konu hakkında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'ne projemizin mevcut hali ruhsat alması için görüş sorulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan cevabi yazıda "imar planında "ticaret+konut" olarak belirlenmiş bir parselde "ticaret+konut" olarak kullanılan bir yapının kullanım amacının "ticaret+konaklama"ya dönüştürülmesine yönelik tadilat yapılmasının mümkün olacağı ve konuya ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığından görüş alınmasının uygun olacağı" belirtilmiştir. Yapı ruhsatı süresince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile ilgili kurumların görüşleri ile Konak Belediyesi'ne mevcut tadilat projesi için 25 Şubat 2020 tarihinde ruhsat başvurusu yenilenmiştir. Yapı ruhsatı süreci takip edilmektedir.

Erenköy Projesi

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 25 Nisan 2017 tarihli raporuna göre 29.950.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 26 Nisan 2018 tarihinde 26.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

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

Taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bina yıkılmış olup, konut + dükkan yeni bina projesi geliştirilmiştir. 3 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşan proje zemin katta dükkân, üst katlarda konut olarak planlanmıştır. Yapı ruhsatı başvurusu Kadıköy Belediyesine 18 Ekim 2019 tarihinde yapılmıştır. Yapı ruhsatı süreci takip edilmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Ankara Varlık Projesi (Yenimahalle)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 14 Mayıs 2018 tarihli raporuna göre 7.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 13 Haziran 2018 tarihinde 7.000.000 TL bedel ile satın almıştır.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan bina, riskli yapı kapsamında yıkım ruhsatı alınarak yıkılmıştır. İmar planında yapılaşma koşulları belirlenmesi için belediyeye başvurulmuş olup yeni yapılaşma koşulları imar planına işlenmiştir. 26. madde kapsamında 12 Mayıs 2020 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Yapılaşma koşulları doğrultusunda bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşan projede zemin ve üst katlar konut olarak planlanmıştır. İhale süreci çalışmalarını devam ettirmektedir.

Kahramanmaraş Projesi

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 21 Nisan 2017 tarihli raporuna göre 4.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Grup bu taşınmazını 10 Nisan 2018 tarihinde 3.500.000 TL bedel ile satın almıştır.

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

Gayrimenkul üzerinde bulunan bina yıkılmış ve yeni bina projesi geliştirilmiştir. Proje, 2 Bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat olarak planlanmıştır. 2. ve 1. Bodrum katlar, kullanıcı ortak hacimleri ve şube mahalleri olarak planlanmış; Şube, Girişimci Şube, PGM ve Merkez Bankası Para Grup alanları zemin kat, asma kat ve birinci katlarda konumlandırılmış; 2., 3., 4. Katlar, ofislerden oluşan bağımsız bölümlere ayrılmıştır. Projenin yapımına ilişkin ihale 12 Kasım 2019 tarihinde yapılmış, ihale en düşük teklifi veren Mülazımoğlu İnşaat ve San. ve Tic. Ltd. Şti.'de 8.810.000 TL bedel ile kalmıştır.

Sözleşme 2 Ocak 2020 tarihinde imzalanmış olup, 3 Ocak 2020 tarihinde yer teslimi yapılmıştır. Sözleşmeye göre iş bitim tarihi 27 Aralık 2020'dir. İkinci bodrum kat kaba inşaat işleri tamamlanmış olup birinci bodrum kat kaba inşaat imalatları devam etmektedir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Grup, kiraya veren sıfatıyla Ziraat Bankası, Ziraat Portföy, Ziraat Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı, Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Ziraat Sigorta, Ziraat Emeklilik, Ziraat Bankası Frankfurt, Ziraat Katılım, Orko Mümessillik ve Demsa Holding ile ve ilişkili olmayan taraflarla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	47.103.540	40.049.335
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	185.772.703	58.919.555
Toplam	232.876.243	98.968.890

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un, 1 Ocak - 30 Haziran 2020 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	30 Haziran 2020
Maliyet			
Binalar	4.143.344	-	4.143.344
Demirbaşlar	734.294	5.509	739.803
	4.877.638	5.509	4.883.147
Birikmiş Amortisman (-)			
Binalar	(217.073)	(32.741)	(249.814)
Demirbaşlar	(77.464)	(32.121)	(109.585)
	(294.537)	(64.862)	(359.399)
Net Defter Değeri	4.583.101		4.523.748

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Grup'un, 1 Ocak - 30 Haziran 2019 hesap döneminde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	30 Haziran 2019
Maliyet			
Binalar	3.992.416	-	3.992.416
Demirbaşlar	102.348	106.017	208.365
	4.094.764	106.017	4.200.781
Birikmiş Amortisman (-)			
Binalar	(151.592)	(32.740)	(184.332)
Demirbaşlar	(23.445)	(12.966)	(36.411)
	(175.037)	(45.706)	(220.743)
Net Defter Değeri	3.919.727	60.311	3.980.038

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen binaların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	30 Haziran 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.926.271	-	-	3.926.271
Finansal varlıklar	31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Maddi duran varlıklar	3.926.271	-	-	3.926.271

Binaların değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 3.274.056 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Grup'a 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Kozyatağı Hizmet Binası (8. ve 9. Kat) pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımının uyumlulaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 3.926.271 TL'dir.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla binalar üzerindeki sigorta teminat tutarı 953.675 TL'dir (31Aralık 2019: 953.675 TL).

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un, 1 Ocak – 30 Haziran 2020 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	30 Haziran 2020
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	121.850	16.188	138.038
	121.850	16.188	138.038
İtfa Payı (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(82.658)	(9.081)	(91.739)
	(82.658)	(9.081)	(91.739)
Net Defter Değeri	39.192		46.299

Grup'un 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Grup'un, 1 Ocak - 30 Haziran 2019 hesap döneminde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	30 Haziran 2019
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	73.525	32.500	106.025
	73.525	32.500	106.025
İtfa Payı (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(51.111)	(14.367)	(65.478)
	(51.111)	(14.367)	(65.478)
Net Defter Değeri	22.414		40.547

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Davalar

Grup'un Almanya Şubesi'ndeki yatırım amaçlı gayrimenkulünün tadilat işlemleri nedeniyle Grup'a dava açılmış olup, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, bu davalar nedeniyle Grup'un dava karşılığı tutarı 7.581.684 TL'dir (31 Aralık 2019: 7.581.684 TL).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Alınan teminatlar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Grup tarafından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar	407.546.608	303.717.335
Toplam	407.546.608	303.717.335

Teminat mektubu Herdem, İzmir Konak, Kahramanmaraş ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projelerinin yüklenici firmaları ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin proje yöneticiliği hizmeti kapsamında alınan banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş olduğu TRİ bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Sermaye arttırımı

Grup, 27 Mart 2020 tarih ve 63/1 sayılı yönetim kurulu kararı ile 7.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değerli her pay için 1,30 TL primli fiyattan kullandırılarak 1.886.279.500 TL değerindeki gayrimenkuller karşılığında 1.450.984.231 TL'si aynı, nakit 1.000.000.000 TL karşılığında 769.230.769 TL'si de nakdi olmak üzere nominal olarak toplam 2.220.215.000 TL arttırmak kararı almış olup, Yönetim Kurulu Kararı'nı 19 Haziran 2020 tarihli Genel Kurul kararı ile onaylamış, 3 Temmuz 2020 tarihinde de Ticari Sicil' de sermaye arttırımını tescil ettirmiştir.

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	72.995	60.742
Kullanılmamış izin karşılığı	29.039	50.159
	102.034	110.901

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 6.380 TL ile sınırlandırılmıştır.

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

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İskonto oranı (%)	4,69	4,67

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli banka kredileri	-	548.076.602
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	-	548.076.602

30 Haziran 2020 itibarıyla Grup'un kullanmış olduğu krediler bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Türk Lirası ve rotatif kredilerden oluşmaktadır).

30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihlerinde sona eren yıla ait finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Nakit Hareketi Yaratıcılar			Nakit Hareketi Yaratmayanlar		
	1 Ocak 2020	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Diğer nakit olmayan hareketler	30 Haziran 2020
Banka kredileri	548.076.602	-	(548.076.602)	-	-	-
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	548.076.602	-	(548.076.602)	-	-	-

	Nakit Hareketi Yaratıcılar			Nakit Hareketi Yaratmayanlar		
	1 Ocak 2019	Nakit Girişi	Nakit Çıkışı	Kur farkı değişimi	Diğer nakit olmayan hareketler	30 Haziran 2019
Banka kredileri	226.008.616	309.280.345	(226.935.825)	-	5.949.256	314.302.392
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan toplam yükümlülükler	226.008.616	309.280.345	(226.935.825)	-	5.949.256	314.302.392

12. STOKLAR

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Rota Mavi Evleri(*)	63.063.573	-
Toplam	63.063.573	-

(*) Grup, 17 Ağustos 2017 tarihinde, APG İnşaat Yatırım A.Ş. ile, mülkiyeti APG İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan, İstanbul/Kartal'da henüz inşaat halinde bulunan Rota Mavi sitesinde yer alan A,B ve C bloklarında toplam 140 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup, proje 20 Haziran 2020 tarihinde Grup'a teslim edilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş giderler	7.928.516	72.523
Verilen avanslar ^(*)	485.486	62.700.000
Diğer	102.722	34.848
Toplam	8.516.724	62.807.371

(*) Grup'un İstanbul İli Kartal ilçesinde yapılmakta olan Rota Mavi Projesi kapsamında vermiş olduğu avanslar 20 Haziran 2020 tarihi itibarıyla devir alınan projeye istinaden stoklara transfer edilmiştir.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Verilen avanslar ^(*)	377.776.156	367.797.866
Toplam	377.776.156	367.797.866

(*) Grup, 2 Ekim 2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Kayabaşı Ortak Girişimi ile Nidapark Kayaşehir projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır; 22 Mayıs 2019 tarihinde Makro İnşaat Ticaret A.Ş. ile Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri Projesine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Uzun Vadeli verilen avanslar; Nida Park Kayaşehir Projesi kapsamında verilen 239.470.663 TL, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında verilen 88.899.663 TL, Herdem Sağlıklı Yaşam Köyleri projesi kapsamında verilen 44.796.406 TL avanslar ile finansman giderlerinin aktifleştirilmesinden oluşmaktadır.

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	82.839.784	53.365.059
Peşin ödenen vergi ve fonlar	264.234	51.825
Verilen depozito ve teminatlar	137	137
Toplam	83.104.155	53.417.021

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	16.954.137	12.591.569
Ödenecek vergi ve fonlar	1.451.855	2.557.439
Alınan avanslar	1.108.297	1.092.084
Alınan sermaye avansı ^(*)	-	160.000.000
Toplam	19.514.289	176.241.092

(*) BKNZ Not 15.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Konkur İnşaat (*)	50	112.125.376	109.060.982

(*) Grup, 31 Ekim 2019 tarihinde Konkur İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin paylarının %50'sine tekabül eden Hulusi Necati Kurmel'e ait olan 160.000 adet hissesinin tamamını 82.160.535 TL bedelle satın almış olup, 76.160.565 TL'lik kısmı 2019 yılında, 6.000.000 TL'lik kısmı ise 2020 yılında Hulusi Necati Kurmel'e nakit olarak ödenmiştir.

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020
1 Ocak	109.060.982
Kar veya zararından paylar	3.064.394
30 Haziran	112.125.376

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	106.879	106.767
Duran varlıklar	291.300.000	275.000.000
Kısa vadeli borçlar	(13.180.701)	(4.320.323)
Uzun vadeli borçlar	(53.975.426)	(52.664.480)
Toplam	224.250.752	218.121.964

15. ÖZKAYNAKLAR

15.1 Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Grup'un ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Haziran 2020	Grubu	%	31 Aralık 2019	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	

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

15.1 Ödenmiş sermaye (Devamı)

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

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

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

Grup Genel Kurul'unun 19 Haziran 2020 tarihli kararı ile gerçekleştirilmesine karar verilen sermaye artırımını çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olmak üzere sermaye artırımına iştirak edecek olan Ziraat Bankası A.Ş. tarafından 2020 yılı içerisinde Grup hesaplarına 1.000.000.000 TL sermaye avansı olarak ödenmiş olup, özkaynaklar altında sermaye avansları olarak muhasebeleştirilmiştir. Aynı genel kurul kararı ile aynı sermaye olarak sermayeye eklenmesi taahhüt edilen fakat 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla henüz ödenmemiş kısım olan 1.450.984.231 TL'lik aynı sermaye özkaynak değişim tablosunda karşılıklı olarak netlenerek gösterilmiştir.

15.2 Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler maddi duran varlık değerlendirme artışlarından ve tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıplarından oluşmaktadır.

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı

1 Ocak – 30 Haziran 2020 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	869.288	718.360
30 Haziran	869.288	718.360

Grup, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerlendirme yöntemi olarak "yeniden değerlendirme" yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında "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 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2020 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019
Yurtiçi kira gelirleri	20.822.820	21.164.779
Yurtdışı kira gelirleri	2.339.645	-
AVM yönetim gelirleri	1.406.269	-
Toplam gayrimenkul gelirleri	24.568.734	21.164.779
Mevduat faiz gelirleri	1.678.971	207.143
Toplam borçlanma araçları gelirleri	1.678.971	207.143
Toplam hasılat	26.247.705	21.371.922

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, hasılat tutarının 24.214.245 TL'si (2019: 21.163.394 TL) ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Grup'un 1 Ocak– 30 Haziran 2020 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019
Vergi, resim ve harç giderleri	856.604	829.392
AVM yönetim maliyetleri	763.155	-
Bakım ve onarım giderleri	293.463	76.458
Sigorta giderleri	44.947	-
Diğer	256.271	70.530
Toplam satışların maliyeti	2.214.440	976.380

17. FAALİYET GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2020 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2019 hesap dönemlerine ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019
Personel ücret ve giderleri	2.832.621	2.031.763
Danışmanlık giderleri	786.502	144.291
İşletme giderleri	359.912	82.678
Vergi, resim ve harç giderleri	111.258	19.156
Amortisman ve itfa payı giderleri	65.255	60.077
Seyahat ve ulaşım giderleri	9.291	52.636
Diğer giderler	698.790	345.743
Toplam	4.863.629	2.736.344

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2020 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019
Reklam giderleri ve tanıtım gideri	36.863	3.400
Toplam	36.863	3.400

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2020 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak – 30 Haziran 2019
Kambiyo gelirleri	20.106.390	85.180
Toplam	20.106.390	85.180

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2020 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019
Faiz giderleri	2.529.525	-
Kambiyo giderleri	375.816	283.545
Toplam	2.905.341	283.545

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türk vergi mevzuatı, Grup'un finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımayarak birlikte, Frankfurt şubesi tarafından finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları ayrı hesaplanmıştır.

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

Bununla birlikte Grup'un bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi'nin Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Grup'un Almanya Şubesi Almanya'da yürürlükte olan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, dönem karı vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	105.694
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	(11.606)
Toplam	-	94.088

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi

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

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla %22'dir (2019: %22). 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 10uncu madde uyarınca kurumların 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu'na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %22 (2019: %22) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Gelir vergisi stopajı

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

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

Transfer fiyatlandırması

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

Ertelenmiş Vergi

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

7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile yüzde 22'lik Kurumlar vergisi oranı yürürlüğe girdiği için ertelenmiş vergi hesaplamalarında 30 Haziran 2020 finansal tabloları hazırlanırken 2019 ve 2020 yıllarında geri kazanılacağı muhtemel olan geçici farklar için yüzde 22 oranı, iki yılı aşan kısım için ise yüzde 20 oranı kullanılmıştır. Almanya Şubesinin ertelenmiş vergi hesaplamasında yüzde 25 oranı kullanılmıştır.

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	2020	2019
1 Ocak	1.895.421	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	-	-
30 Haziran	1.895.421	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Toplam geçici farkları	Varlık/ (yükümlülük)	Toplam geçici farkları	Varlık/ (yükümlülük)
Dava karşılığı	(7.581.684)	1.895.421	(7.581.684)	1.895.421
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net		1.895.421		1.895.421

Diğer ülkelerdeki vergi uygulamaları

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla faaliyet gösterilen diğer ülkelerdeki efektif vergi oranı %25'tir.

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Grup'un sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır. Pay başına kazancın, 1 Ocak – 30 Haziran 2020 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2019 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Ana şirket paydaşlarına ait net dönem karı/(zararı) (TL)	33.404.057	17.504.342
Dönem boyunca mevcut olan payların ortalama sayısı	1.300.000.000	1.300.000.000
Pay başına kar/(zarar) (TL)	0,0257	0,0135

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

21.1. Kredi riski

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

21.1. Kredi riski (Devamı)

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	222.607	573.327	-	104.432	54.252.229	378.261.642
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	222.607	573.327	-	104.432	54.252.229	378.261.642
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 değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	145.826	128.264.013	430.497.866
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	145.826	128.264.013	430.497.866
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

21.2. Likidite riski

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

30 Haziran 2020	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı (=I+II+III+ IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşmeler Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	18.446.375	18.446.375	18.446.375	-	-	-
Ticari borçlar	18.438.044	18.438.044	18.438.044	-	-	-
Diğer borçlar	8.331	8.331	8.331	-	-	-

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

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

21.3. Piyasa riski

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

Döviz kuru riski

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

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	4.735.370	117.767.213
Net bilanço pozisyonu	4.735.370	117.767.213

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

21.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	Diğer	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	142.717	925.691	4.735.370
Toplam varlıklar	142.717	925.691	4.735.370

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	Diğer	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4.265	34.931.124	117.767.213
Toplam varlıklar	4.265	34.931.124	117.767.213

30 Haziran 2020 itibarıyla, net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre 4.735.370 TL'dir (31 Aralık 2019: 117.767.213 TL).

Aşağıdaki tablo Grup'un Avro ve Bosna Hersek Markı kurlarındaki %10'lık değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar Avro'nun ve Bosna Hersek Markı'nın TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

21.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Haziran 2020	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	110.009	(110.009)	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	110.009	(110.009)	-	-
BAM kurunun %10 değişmesi halinde				
BAM net varlık/yükümlülüğü	363.528	(363.528)	-	-
BAM riskinden korunan kısım				
BAM Net Etki	363.528	(363.528)	-	-

31 Aralık 2019	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	2.837	(2.837)	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	2.837	(2.837)	-	-
BAM kurunun %10 değişmesi halinde				
BAM net varlık/yükümlülüğü	11.773.885	(11.773.885)	-	-
BAM riskinden korunan kısım				
BAM Net Etki	11.773.885	(11.773.885)	-	-

Faiz oranı riski

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

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	Faiz Pozisyonu Tablosu	
	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Finansal varlıklar	48.772.862	9.808.022
- Bankalar mevduatı	48.772.862	9.808.022
Finansal yükümlülükler	-	548.076.602
- Kısa vadeli borçlanmalar	-	548.076.602

Grup'un değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

21.4. Sermaye yönetimi

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

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

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

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

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un, 19 Haziran 2020 tarihli Genel Kurul Kararı ile 1.300.000.000 TL olan sermayesini 3.520.215.000 TL'ye çıkartma kararı almıştır. Sermaye artışına konu olan tutarın 1.450.984.231 TL'si aynı, 769.230.769 TL'si nakit olarak sermayeye eklenmiş olup, 2.220.215.000 adet paydan 450.461.129 adet payın A grubu nama, 1.769.753.871 adet B grubu hamiline olarak çıkarılmasına karar verilmiştir.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I

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

EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	49.132.506	126.543.038
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.093.806.516	1.885.398.445
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	250.797.910	109.060.982
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		540.552.931	491.931.094
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.934.289.863	2.612.933.559
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	548.076.602
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	160.000.000
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.844.167.572	1.810.870.577
Diğer kaynaklar		90.122.291	93.986.380
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.934.289.863	2.612.933.559
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	47.466.527	8.606.109
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	49.132.506	126.543.038
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	1.665.979	117.738.846

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 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 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami oran	Hesaplama
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	%73	%72	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%9	%9	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%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	%39	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%5	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%0	%5	Azami %10	L/D

.....