

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız denetçi raporu
Konsolide finansal durum tablosu (Bilanço)
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
Konsolide özkaynak değişim tablosu
Konsolide nakit akış tablosu
Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat: 1-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

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

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

Görüşün Dayanağı

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



Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri, toplam varlıklarının % 72'sini oluşturmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için bu konuda uzman bağımsız değerlendirme şirketleri ile çalışmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde kullanılan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: • Gayrimenkul değerlendirme şirketinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde olduğu ve değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının bulunduğu kontrol edilmiştir. • Değerleme raporlarında yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değerleri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. • Değerleme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı kontrol edilmiştir. • Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin ilgili dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumlu olduğu ve dipnot açıklamalarının temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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



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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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


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

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1	Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu 5
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar 6-19
Not 3	İlişkili taraf açıklamaları 20-22
Not 4	Nakit ve nakit benzerleri 22-23
Not 5	Ticari alacaklar ve borçlar 23
Not 6	Yatırım amaçlı gayrimenkuller 24-31
Not 7	Maddi duran varlıklar 32-33
Not 8	Maddi olmayan duran varlıklar 33
Not 9	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler 34
Not 10	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 34-35
Not 11	Finansal Borçlanmalar 35-36
Not 12	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar ve diğer yükümlülükler 36-37
Not 13	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar 37-38
Not 14	Özkaynaklar 39
Not 15	Hasılat ve satışların maliyeti 40
Not 16	Faaliyet ve pazarlama giderleri 40-41
Not 17	Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler 41
Not 18	Finansman gelirleri ve giderleri 41
Not 19	Vergi varlık ve yükümlülükleri 42-43
Not 20	Pay başına kazanç 44
Not 21	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi 44-50
Not 22	Finansal araçlar 50
Not 23	Raporlama tarihinden sonraki olaylar 50
EK I	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü 51-52

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

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

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

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

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

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018
	Dipnot		
A- İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		31.991.052	(286.409.081)
Dönem Karı		127.013.121	133.189.791
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(95.520.719)	(106.481.941)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7, 8	151.047	115.554
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		7.635.476	34.305
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		53.792	34.305
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları ile İlgili Düzeltmeler	9	7.581.684	--
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.842.338	(14.133.856)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(871.165)	(14.142.266)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		3.713.503	8.410
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(71.422.185)	(92.535.165)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		(71.422.185)	(92.535.165)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları (Zararları) ile İlgili Düzeltmeler		(32.937.668)	--
- İş Ortaklıklarının Satın Alım Karları (Zararları) İle İlgili Düzeltmeler		(32.937.668)	--
- Diğer		--	37.221
Vergi Geliri İle İlgili Düzeltmeler		(1.789.727)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(359.334)	(328.309.884)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		56.068	(56.068)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		56.068	(56.068)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış		(38.671.605)	(327.119.456)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		(145.826)	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış		(145.826)	--
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.963.332	(472.916)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış		20.363	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		15.942.969	(472.916)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Azalış		2.114	(20.144)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Azalış ile İlgili Düzeltmeler		--	(31.715)
- İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Azalış		--	(31.715)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış		54.045.323	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		31.608.740	(609.585)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artış		(43.001.189)	(4.965.657)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış		11.392.449	4.356.072
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		31.133.068	(301.602.034)
Alınan Faiz		857.984	15.192.953
B- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(383.249.113)	(167.747.879)
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		(76.160.565)	(125.000)
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri		125.000	--
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(11.606)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(680.271)	(49.626)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(631.946)	(46.701)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(48.325)	(2.925)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(306.521.701)	(167.564.843)
C- FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		478.354.483	226.008.616
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	1.407.116.796	425.821.876
- Kredilerden Nakit Girişleri		1.406.968.005	425.800.000
- Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		148.791	21.876
Ödenen Faiz		(3.713.503)	(8.410)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	(1.085.048.810)	(199.813.260)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.084.903.006)	(199.800.000)
- Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(145.804)	(13.260)
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		160.000.000	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		127.096.422	(228.148.344)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(105.789)	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		126.990.633	(228.148.344)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.259.526	229.407.870
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	128.250.159	1.259.526

İlişikteki notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 13 kişidir (31 Aralık 2018: 11). Grup'un Nisan 2018'de Frankfurt şubesi ("Şube") açılmıştır. Şubenin adresi Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main'dir.

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

Bağlı Ortaklık

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

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

İş Ortaklıkları

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

İş Ortaklıkları

Konkur İnşaat ve Pazarlama A.Ş.

Faaliyet konusu

Gayrimenkul geliştirme, yatırım ve inşaatı

Ortaklık

Alper Kont, Yahya Kemal Teker, Ergün Kont

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi

Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ("Ziraat İşletme Yönetimi"): Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ana faaliyet konusu her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerinde projeler geliştirmek, söz konusu projeleri tesis etmek, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, proje geliştirme kapsamında gerekli 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. Ziraat İşletme Yönetimi'nin 2019 yılında gerçekleşen AVM yönetim geliri ve faiz geliri sırasıyla 416.149 TL ve 79.288 TL'dir (2018: Yoktur).

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Bağlı Ortaklık ve İş Ortaklıkları Hakkında Bilgi (devamı)

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

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

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

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

2.1.2. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Bağlı ortaklık

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Konsolidasyona ilişkin 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 yükümlülöklere 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 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkları ve sermaye yapılarını göstermektedir:

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

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

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

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

Konsolidasyona dahil edilen şirketler arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinir. İş ortaklığı ana ortaklık ve ana ortaklığın konsolidasyona tabi bağı 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. Geçerli ve raporlama para birimi

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

TFRS 16 Kiralamalar

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

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Dipnot 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Dipnot 7 – Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

- Dipnot 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Dipnot 7 – Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar (devamı)

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 değerleme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

- 1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
- 2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
- 3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

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

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

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

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

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

Diğer gelirler ve giderler

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

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

i) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

ii) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. 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.

2.5.3. Maddi duran varlıklar

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

Amortisman

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

Binalar

50 yıl

Sonraki maliyetler

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

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5. Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.5.6. Finansal araçlar

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

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6. Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü (devamı)

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

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

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6. Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6. Finansal araçlar (devamı)

BKZ'lerin Ölçümü

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

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

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

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

Ticari Alacaklar

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

Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6. Finansal araçlar (devamı)

ii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.5.7. Kur değişiminin etkileri

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

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

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

2.5.8. Pay başına kazanç

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

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

2.5.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.10. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya 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 konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte konsolide finansal tablolara alınır.

2.5.11. Kiralama işlemleri

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

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

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

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

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

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

2.5.12. İlişkili taraflar

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

2.5.13. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.14. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.5.15. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

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

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 Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

2.5.17. Nakit akış tablosu

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

2.5.18. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN 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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri		
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	560.231	89.645
- Vadeli mevduat	8.606.109	1.170.554
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	128,547	--
- Vadeli mevduat	1.201.913	--
<i>Ziraat Bank International A.G.'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	28.367	--
<i>Ziraat Bank Bosna Hersek'teki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	117.738.846	--
Toplam	128.264.013	1.260.199
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	--	23.273
Ziraat Katılım Bankası A.Ş	--	32.795
Toplam	--	56.068
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflar peşin ödenmiş giderler		
Ziraat Sigorta A.Ş	72.255	72.094
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	268	151
Toplam	72.523	72.245
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş gelirler (kısa)		
T.C Ziraat Bankası A.Ş ⁽¹⁾	25.234.922	--
Toplam	25.234.922	--
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş gelirler (uzun)		
T.C Ziraat Bankası A.Ş ⁽¹⁾	28.810.401	--
Toplam	28.810.401	--
⁽¹⁾ Grup; Kadıköy Binası, Sahrayıcedid Binası, Beyoğlu Binası ve Maslak Binasından kira gelirlerini peşin tahsil etmiştir.		
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	548.076.602	--
Toplam	548.076.602	--
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		
T.C Ziraat Bankası A.Ş	160.000.000	--
Toplam	160.000.000	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (devamı)

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

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

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

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

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

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

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Ticari borçlar

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

Kısa vadeli ticari borçlar

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

Uzun vadeli ticari borçlar

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

	31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.885.398.445	--	423.349.718	1.462.048.727

	31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.507.454.560	--	531.731.376	975.723.184

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)
Gerçeğe uygun değer ölçümü (devamı)

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

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

Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Maslak Binası

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

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

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

Beyoğlu Binası

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Beyazıt Binası

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

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

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

Kozyatağı Binası

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

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

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

Bahçekapı Binası

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)

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

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

Aksaray Binasının (Turgut Özal Millet Cad.) gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 12 Aralık 2019 tarihli raporunda açıklanan “Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımının 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. Grup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 3.539.096 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 2.589.976 TL).

Kadıköy Binası

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

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

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

Mecidiyeköy Binası

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 Dükkân niteliklidir.

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

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

Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)

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

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

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

Ahmet Rasim (Ankara) Binası

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının düzenlediği 6 Ekim 2017 tarihli rapora göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri 9.400.000 € olarak belirlenmiş ve Grup, bu taşınmazını 28 Şubat 2018 tarihinde 47.578.920 TL (10.200.000 Euro) bedel ile satın almıştır.

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

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

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İzmir Konak Projesi

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

İzmir Konak Projesi (devamı)

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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, kargir işyeri 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 28.03.2018 tarihinde 4.800.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

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

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

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

İzmir Efes Projesi

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada, 14 parselde kayıtlı, arsa nitelikli 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 28.03.2018 tarihinde 11.601.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

İzmir Efes Projesi (devamı)

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

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

Erenköy Projesi

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

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

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

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

Ankara Varlık Projesi (Yenimahalle)

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Bodrum/ Muğla Binası

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

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

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

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

Kahramanmaraş Projesi

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Grup

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

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

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

Davalar

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

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

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

Alınan teminatlar

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

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

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

Teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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

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

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

11. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

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

Grup'un kullanmış olduğu kredilerin vadesi aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

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

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

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

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

Uzun Vadeli Peşin ödenmiş giderler

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER
 (devamı)

Diğer dönen varlıklar

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

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

13. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

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

⁽¹⁾ Grup, 29 Mart 2019 tarihinde devredilmiştir.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (devamı)

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

Taşkent Merkez Park	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	--	191.927
Duran varlıklar	--	--
Kısa vadeli borçlar	--	(16.369)
Uzun vadeli borçlar	--	--
Net varlıklar	--	175.558

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Gelirler	--	6.467
Giderler (-)	--	(80.909)

Konkur İnşaat	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	106.767	--
Duran varlıklar	275.000.000	--
Kısa vadeli borçlar	(4.320.323)	--
Uzun vadeli borçlar	(52.664.480)	--
Net varlıklar	218.121.964	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

14. ÖZKAYNAKLAR

14.1 Ödenmiş sermaye

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

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

Grup 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Grup’un sermayesi 1.300.000.000 TL itibari değerinde 1.300.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 263.758.000 TL’si nakden 1.036.242.000 TL’si aynı (arsa ve gayrimenkul) olmak üzere ödenmiştir. Kayıtlı sermaye tavanı 2019-2023 yılları için 7.000.000.000 TL’ye çıkarılmıştır.

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

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

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

14.2 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

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

Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı

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

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

Grup, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerlendirme yöntemi olarak “yeniden değerlendirme” yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında “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.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

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

Hasılat tutarının 43.201.119 TL’si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

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

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

16. FAALİYET VE PAZARLAMA GİDERLERİ

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. FAALİYET VE PAZARLAMA GİDERLERİ (devamı)

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

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

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

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

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

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

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

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Kambiyo karları	167.052	572.079
Toplam	167.052	572.079

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	105.694	--
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(11.606)	--
	94.088	--

Kar veya zarar tablosundaki vergi gideri:	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Cari vergi gideri	(105.694)	--
Ertelenmiş vergi geliri	1.895.421	--
Toplam vergi gideri	1.789.727	--

Kurumlar Vergisi

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

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla %22’dir (2018: %22). 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı 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 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu’na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

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

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştiraktan 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.

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.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

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

Diğer ülkelerdeki vergi uygulamaları

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

	31 Aralık 2019
Almanya	%25

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 2019 - 31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN 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**

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN 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)

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2018						
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	56.068	--	31.715	--	1.260.199	391.860.470
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--		
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	56.068	--	31.715	--	1.260.199	391.860.470
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN 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, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN 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

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

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

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

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN 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)

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

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

Faiz oranı riski

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

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

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

Grup'un değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN 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/özkaynak 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.

Finansal varlıklar

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

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 ARALIK 2019 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	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami oran	Hesaplama
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli					
1 arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10	K/D
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%72	%79	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%9	%0	Azami %49	(A+C-A1)/D
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule					
4 dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%39	%13	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve					
8 TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%5	%0	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%5	%0	Azami %10	L/D