

**Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2017 Tarihinde Sona Eren  
Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetçi Raporu

22 Şubat 2018

Bu rapor, 4 sayfa bağımsız denetçi raporu  
ve 44 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı  
dipnotlarından oluşmaktadır.

**Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

**İçindekiler**

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



KPMG Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9  
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 Yönetim Kurulu'na,

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### *Görüş*

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

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

#### *Görüşün Dayanağı*

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



### Kilit Denetim Konuları

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

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



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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.



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

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

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

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

#### B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Şubat 2018 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak — 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

A member firm of KPMG International Cooperative

  
Erdal Tıkmak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

22 Şubat 2018  
İstanbul, Türkiye

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)</b>	1
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	2
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	3
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	4
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	
Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu 5
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar 5
Not 3	İlişkili taraf açıklamaları 17
Not 4	Nakit ve nakit benzerleri 19
Not 5	Ticari alacaklar ve borçlar 20
Not 6	Yatırım amaçlı gayrimenkuller 21
Not 7	Maddi duran varlıklar 28
Not 8	Maddi olmayan duran varlıklar 30
Not 9	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler 31
Not 10	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 31
Not 11	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlık ve diğer yükümlülükler 32
Not 12	Özkaynaklar 33
Not 13	Hasılat ve satışların maliyeti 34
Not 14	Faaliyet giderleri 34
Not 15	Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler 35
Not 16	Finansman gelirleri ve giderleri 35
Not 17	Vergi varlık ve yükümlülükleri 35
Not 18	Pay başına kazanç 36
Not 19	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi 36
Not 20	Finansal araçlar 42
Not 21	Raporlama tarihinden sonraki olaylar 42
EK I	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü 43

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	4	230.459.230	266.729.046
Ticari alacaklar	5	--	4.349.301
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	--	4.349.301
Peşin ödenmiş giderler	11	62.764.322	4.133
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	3	46.684	3.144
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	11	62.717.638	989
Diğer dönen varlıklar	11	5.418.459	358.877
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	11	5.418.459	358.877
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>298.642.011</b>	<b>271.441.357</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	1.247.354.552	1.039.957.905
Maddi duran varlıklar	7	3.731.621	3.407.095
Maddi olmayan duran varlıklar	8	43.876	67.407
Peşin ödenmiş giderler	11	2.049.854	--
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>1.253.179.903</b>	<b>1.043.432.407</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.551.821.914</b>	<b>1.314.873.764</b>
KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar	5	523.821	517.684
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	523.821	517.684
Diğer borçlar	11	--	--
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	10	12.049	--
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	10	12.049	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	492.571	627.315
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	492.571	627.315
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.028.441</b>	<b>1.144.999</b>
Uzun vadeli karşılıklar	10	10.755	--
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	10	10.755	--
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>10.755</b>	<b>--</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>1.039.196</b>	<b>1.144.999</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>1.550.782.718</b>	<b>1.313.728.765</b>
Ödenmiş sermaye	12	1.300.000.000	1.300.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		485.788	143.953
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç (kayıpları)		485.788	143.953
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	7	485.788	143.953
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		337.211	--
Geçmiş yıllar karları		13.247.601	--
Dönem net karı		236.712.118	13.584.812
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>1.550.782.718</b>	<b>1.313.728.765</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.551.821.914</b>	<b>1.314.873.764</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır



**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
			Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları/azalışları		Geçmiş yıllar kar/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	
<b>Kuruluş sermayesi:</b>							
Ayni sermaye	12	1.036.242.000	--	--	--	--	1.036.242.000
Nakdi sermaye	12	263.758.000	--	--	--	--	263.758.000
<b>Toplam kuruluş sermayesi</b>		<b>1.300.000.000</b>	--	--	--	--	<b>1.300.000.000</b>
Toplam kapsamlı gelir (gider)		--	143.953	--	--	13.584.812	13.728.765
Dönem karı (zararı)		--	--	--	--	13.584.812	13.584.812
Diğer kapsamlı gelir (gider)	12	--	143.953	--	--	--	143.953
<b>31 Aralık 2016</b>		<b>1.300.000.000</b>	<b>143.953</b>	--	--	<b>13.584.812</b>	<b>1.313.728.765</b>
<b>1 Ocak 2017</b>		<b>1.300.000.000</b>	<b>143.953</b>	--	--	<b>13.584.812</b>	<b>1.313.728.765</b>
Transferler		--	--	337.211	13.247.601	(13.584.812)	--
Toplam kapsamlı gelir (gider)		--	341.835	--	--	236.712.118	237.053.953
Dönem karı (zararı)		--	--	--	--	236.712.118	236.712.118
Diğer kapsamlı gelir (gider)		--	341.835	--	--	--	341.835
<b>31 Aralık 2017</b>	12	<b>1.300.000.000</b>	<b>485.788</b>	<b>337.211</b>	<b>13.247.601</b>	<b>236.712.118</b>	<b>1.550.782.718</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar**

**2.1.1. Uygunluk beyanı**

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGG”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

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

**2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGG tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

**2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi**

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

**2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler**

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

**2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar**

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 7 – Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

**Gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı dipnot aşağıdaki gibidir:

Dipnot 6 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Dipnot 7 – Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer ölçümü

## ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

Bulunmamaktadır.

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

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

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar (2017 versiyonu)**

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

#### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. **FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR** *(devamı)*
- 2.4 **31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış Ama Henüz Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulanmayan Standartlar** *(devamı)*
- c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

**UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler Standardında Değişiklikler – Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü**

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

**UFYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları**

8 Aralık 2016'da, UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağıın belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, UFYK 22'nin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini KGK tarafından yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. **FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR** *(devamı)*
- 2.4 **31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış Ama Henüz Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulanmayan Standartlar** *(devamı)*
- c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

**UFRS 16 Kiralama İşlemleri**

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

**UFRYK 23 Gelir Vergisi İşlemlerine ilişkin belirsizlikler**

17 Haziran 2017'de, UMSK tarafından gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere UFRYK 23 Gelir Vergisi İşlemlerine İlişkin Belirsizlikler Yorumunu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. UMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. UFRYK 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına açıklık getirmek suretiyle UMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, UFRYK 23'ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini KGK tarafından yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.



**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR** *(devamı)*

**2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

**2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi**

***Hasılat***

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

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

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

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

***Faiz gelirleri ve giderleri***

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

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

***Diğer gelirler ve giderler***

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

**2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

**i) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR** *(devamı)*

**2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti** *(devamı)*

**2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller** *(devamı)*

**ii) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

**2.5.3. Maddi duran varlıklar**

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

*Amortisman*

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

Binalar

50 yıl

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.3. Maddi duran varlıklar (devamı)**

*Sonraki maliyetler*

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

**2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar**

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

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

**2.5.5. Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

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

**2.5.6. Finansal araçlar**

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

**i) Türev olmayan finansal varlıklar**

Şirket, finansal varlıkları oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

**Nakit ve nakit benzerleri**

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.6. Finansal araçlar (devamı)**

**i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)**

**Ticari alacaklar**

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

**ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler**

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

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

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

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri ticari borçlardan oluşmaktadır.

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

**iii) Sermaye**

**Adi hisse senetleri**

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.7. Kur değişiminin etkileri**

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

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

**2.5.8. Pay başına kazanç**

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Dipnot 18).

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

**2.5.9. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

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

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

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

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

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.11. Kiralama işlemleri**

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

**Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket**

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

**2.5.12. İlişkili taraflar**

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

**2.5.13. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

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

**2.5.14. Devlet teşvik ve yardımları**

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

**2.5.15. Vergilendirme**

**Kurumlar vergisi**

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.15. Vergilendirme (devamı)**

**Kurumlar vergisi (devamı)**

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

**Ertelenmiş vergiler**

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

**2.5.16. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı**

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

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

**2.5.17. Nakit akış tablosu**

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

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

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

**3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>		
<i>T.C Ziraat Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	13.390	--
- Vadeli mevduat	106.612.329	266.729.046
<i>Ziraat Katılım Bankası A.Ş'deki bakiyeler</i>		
- Vadesiz mevduat	189.417	--
<b>Toplam</b>	<b>106.815.136</b>	<b>266.729.046</b>

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

	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>İlişkili taraflar peşin ödenmiş giderler</b>		
Ziraat Sigorta A.Ş	46.578	511
Ziraat Hayat Emeklilik A.Ş	106	2.633
<b>Toplam</b>	<b>46.684</b>	<b>3.144</b>



**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

**3.2. İlişkili taraflardan gelirler ve giderler (devamı)**

**Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

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

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

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

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

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

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

**Ticari alacaklar**

***Kısa vadeli ticari alacaklar***

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

***Uzun vadeli ticari alacaklar***

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

**Ticari borçlar**

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

***Kısa vadeli ticari borçlar***

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

***Uzun vadeli ticari borçlar***

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

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

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

	<b>1 Ocak 2017</b>	<b>Alımlar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot 15)</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
Maslak Binası	127.380.000	--	3.357.000	130.737.000
Beyoğlu Binası	70.510.000	--	17.490.000	88.000.000
Beyazıt Binası	37.000.000	--	1.525.000	38.525.000
Kozyatağı Binası	28.092.905	--	2.278.647	30.371.552
Bahçekapı Binası	26.900.000	--	1.100.000	28.000.000
Aksaray Binası (Turgut Özal Millet Cad.)	26.500.000	--	2.800.000	29.300.000
Kadıköy Binası	25.985.000	--	2.165.000	28.150.000
Mecidiyeköy Binası	22.000.000	--	751.000	22.751.000
Cağaloğlu Binası	17.800.000	--	1.200.000	19.000.000
Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)	14.500.000	--	1.330.000	15.830.000
<b>Ara toplam</b>	<b>396.667.905</b>	<b>--</b>	<b>33.996.647</b>	<b>430.664.552</b>
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
İzmir Konak Arsası	--	16.649.565	40.435	16.690.000
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası	643.290.000	11.384.670	145.325.330	800.000.000
<b>Ara toplam</b>	<b>643.290.000</b>	<b>28.034.235</b>	<b>145.365.765</b>	<b>816.690.000</b>
<b>Genel toplam</b>	<b>1.039.957.905</b>	<b>28.034.235</b>	<b>179.362.412</b>	<b>1.247.354.552</b>

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

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

**Gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

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

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.247.354.552	--	430.664.552	816.690.000

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.039.957.905	--	396.667.905	643.290.000

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

**İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 643.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 8 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Arsası, maliyet yaklaşımına (projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına) ve gelir yaklaşımının uyumlulaştırılması yöntemi göre gerçeğe uygun değeri 800.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamında proje geliştirilmektedir.

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

**İzmir Konak Arsası**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 30 Kasım 2017 tarihli rapora göre Proje Geliştirme Yaklaşımına göre gerçeğe uygun değeri 16.690.000 TL olarak belirlenmiş ve Şirket tarafından 16.323.000 TL bedelle satın alınmıştır ve 326.565 TL tapu harcı gideri ödenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**Maslak Binası**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 126.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Maslak Binası emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 130.737.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 9.138.826 TL kira geliri elde etmiştir.

**Beyoğlu Binası**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 24 Şubat 2016 tarihli rapora göre 69.472.000 TL olarak belirlenmiş ve Ziraat Bankası tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 9 Kasım 2016 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Beyoğlu Binası Satışların Karşılaştırılması ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımının uyumlulaştırılması yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 88.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Ziraat Bankası'na kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, ilgili hesap döneminde 3.440.876 TL kira geliri elde etmiştir.

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

**Beyazıt Binası**

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

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

**Kozyatağı Binası**

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

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

**Bahçekapı Binası**

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

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



**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

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

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

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

**Kadıköy Binası**

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

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

**Mecidiyeköy Binası**

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

**Cağaloğlu Binası**

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

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

**Aksaray Binası (Cerrahpaşa Cad.)**

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

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

**Faaliyet kiralamaları**

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket*

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

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

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

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

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

**Gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

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

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

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

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

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

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

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

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

***Karşılıklar***

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

***Davalar***

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

***Alınan teminatlar***

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

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

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

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

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

**10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 4.732,48 TL ile sınırlandırılmıştır.

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)**

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

**31 Aralık 2017**

İskonto oranı (%) 4,69

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

**11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

***Kısa Vadeli Peşin ödenmiş giderler***

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

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

***Uzun Vadeli Peşin ödenmiş giderler***

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

***Diğer dönen varlıklar***

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

***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**12. ÖZKAYNAKLAR**

**12.1 Ödenmiş sermaye**

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

	%	31 Aralık 2017	Grubu	%	31 Aralık 2016	Grubu
T.C Ziraat Bankası A.Ş	20,29	263.758.000	A	20,29	263.758.000	A
T.C Ziraat Bankası A.Ş	79,71	1.036.242.000	B	79,71	1.036.242.000	B
<b>Toplam</b>		<b>1.300.000.000</b>			<b>1.300.000.000</b>	

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

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

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

**12.2 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler**

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

***Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı***

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

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

Şirket, sahip olduğu maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirilen binalarını değerlendirme yöntemi olarak “yeniden değerlendirme” yöntemini benimsemiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar ile maliyet bedeli arasındaki fark, özkaynaklar altında “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 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

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

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

Hasılat tutarının 52.511.959 TL’si ilişkili kuruluşlardan elde edilmiştir.

Şirket’in 1 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 ve 1 Kasım 2016 - 31 Aralık 2016 hesap dönemine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

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

**14. FAALİYET GİDERLERİ**

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. FAALİYET GİDERLERİ (devamı)**

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

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

**15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

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

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

**16. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

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

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

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

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

**17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**18. PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

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

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

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****19.1. Kredi riski**

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

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**19.1. Kredi riski (devamı)**

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****19.2. Likidite riski**

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

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

<b>31 Aralık 2017</b>						
		<b>Beklenen nakit çıkışları toplamı</b>				
<b>Sözleşmeler Uyarınca Vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>(=I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>523.821</b>	<b>523.821</b>	<b>523.821</b>	--	--	--
Ticari borçlar	523.821	523.821	523.821	--	--	--

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**19.3. Piyasa riski**

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

***Döviz kuru riski***

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

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**19.3. Piyasa riski (devamı)**

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

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

**Faiz oranı riski**

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

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

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

Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.



**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**19.4. Sermaye yönetimi**

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

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

**20. FİNANSAL ARAÇLAR**

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

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

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

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

***Finansal varlıklar***

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

**21. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

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

**EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

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

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ-EK I**

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

**EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>Asgari / Azami oran</b>	<b>Hesaplama</b>
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)	%95	%97	Asgari %51	(B+A1)/D
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%2	Azami %49	(A+C-A1)/D
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeleri gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49	(A3+B1+C1)/D
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20	B2/D
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0	%0	Azami %10	C2/D
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0	Azami %500	(E+F+G+H+J)/İ
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%2	Azami %10	(A2-A1)/D
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22/(l)	%7	%20	Azami %10	L/D