

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM
RAPORU**

AC
DENETİM





AAC BAĞIMSIZ DENETİM
DANIŞMANLIK VE YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Cevizlidere Mah.1243.Sok.4/18
Balgat/ANKARA

Tel: (0312) 473 78 00
Faks: (0312) 473 78 02
e-mail: aacdenetim@aacdenetim.com.tr -
web : www.aacdenetim.com.tr

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolarla İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

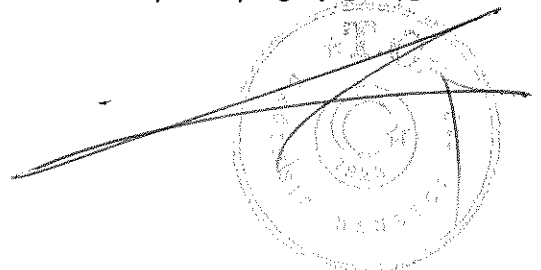
Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.



Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir,

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak 2015– 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

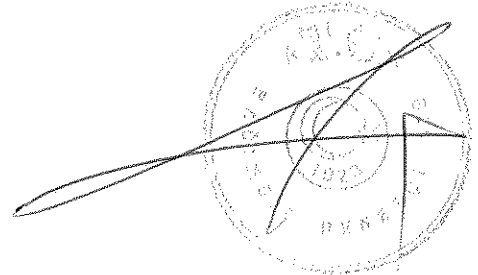
6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

AAC BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK VE YMM A.Ş.

Zekeriya Aydın
Sorumlu Denetçi
Ankara, / / 2016

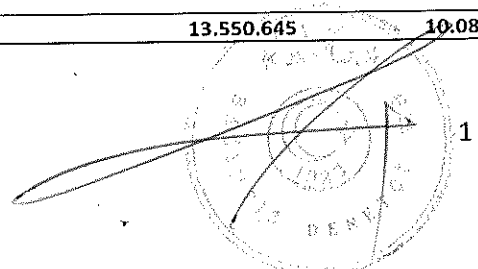
İÇİNDEKİLER

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özkaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4
Finansal Tablo Dipnotları	5-29



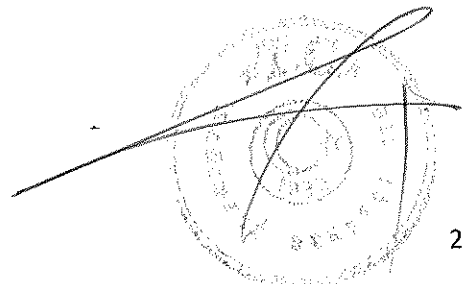
YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2015	31.12.2014
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	5.617.146	4.368.548
Ticari Alacaklar (Net)	4	1.833.169	1.311.707
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		1.833.169	1.311.707
Diğer Alacaklar (Net)	5	213.672	2.401
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		213.672	2.401
Peşin Ödenmiş Giderler	6	42.892	25.011
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	979.177	0
Diğer Dönen Varlıklar	8	1.171.147	985.117
ARA TOPLAM		9.857.203	6.692.784
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9.857.203	6.692.784
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar (Net)	4	0	1.152
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		0	1.152
Diğer Alacaklar (Net)	5	3.859	0
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		3.859	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.089.300	2.237.300
Maddi Duran Varlıklar	10	1.434.289	1.072.902
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	30.266	62.436
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		30.266	62.436
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	135.728	18.956
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.693.442	3.392.746
TOPLAM VARLIKLAR		13.550.645	10.085.530
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar (Net)	4	143.805	405.810
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		143.805	405.810
Diğer Borçlar (Net)	5	12.325	21.695
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		12.325	21.695
Ertelenmiş Gelirler	12	2.065	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	13	1.193.063	237.015
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	0	214.076
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	457.144	11.425
ARA TOPLAM		1.808.402	890.021
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.808.402	890.021
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	664.007	381.017
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		664.007	381.017
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	40.611	50.848
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		704.618	431.865
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	18	2.000.000	2.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	19	-21.908	25.460
<i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>		-21.908	25.460
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	2.053.383	1.688.881
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	21	2.288.875	2.090.916
Net Dönem Karı/Zararı		4.717.275	2.958.387
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		11.037.625	8.763.644
TOPLAM KAYNAKLAR		13.550.645	10.085.530



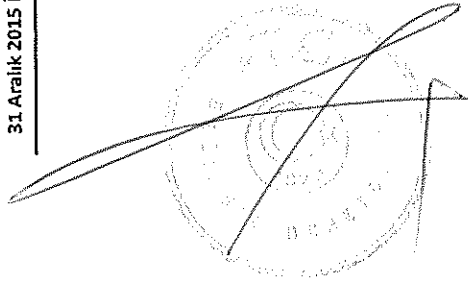
YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
01.01.2015 - 31.12.2015 DÖNEMİ KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot No	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Hasılat	22	19.186.832	13.621.343
Satışların Maliyeti	22	-12.161.991	-8.246.194
BRÜT KAR/ZARAR		7.024.841	5.375.149
Genel Yönetim Giderleri	23	-1.586.930	-1.846.555
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24,25	181.999	435.509
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24,25	-15.728	-153.936
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		5.604.182	3.810.167
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		5.604.182	3.810.167
Finansman Giderleri	24,25	-90.858	-63.888
Finansman Gelirleri	24,25	281.847	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		5.795.171	3.746.279
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-1.077.896	-787.892
Dönem Vergi Gideri/Geliri	13	-1.193.063	-762.364
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	17	115.167	-25.528
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		4.717.275	2.958.387
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI			
DÖNEM KARI/ZARARI		4.717.275	2.958.387
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		4.717.275	2.958.387
Ana Ortaklık Payları			
Pay Başına Kazanç	26	23,59	14,79
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		23,59	14,79
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-47.368	25.460
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	16	-59.210	31.825
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		11.842	-6.365
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	17	11.842	-6.365
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-47.368	25.460
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.669.907	2.983.847



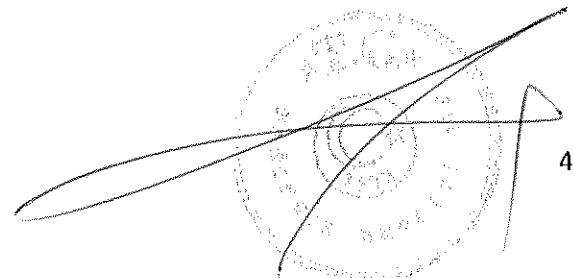
YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
01.01.2015 - 31.12.2015 DÖNEMİ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Aktüeryal Kazanç/Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
01 Ocak 2014 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	2.000.000,00			1.364.076,05	2.061.370,80	2.489.338,82	0,00	0,00	7.914.785,67
Transferler			25.460,26	324.804,48	29.545,81	3.023.476,15			3.403.286,70
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış						-2.489.338,82			-2.489.338,82
31 Aralık 2014 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	2.000.000,00	0,00	25.460,26	1.688.880,53	2.090.916,61	3.023.476,15	0,00	0,00	8.828.733,55
ÖNCEKİ DÖNEM									
01 Ocak 2015 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	2.000.000,00	0,00	25.460,26	1.688.880,53	2.090.916,61	3.023.476,15	0,00	0,00	8.828.733,55
Hatalara İlişkin Düzeltmeler						-65.089,15			
Transferler				364.502,00	197.959,00	4.717.275,00			
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış			-47.368,26			-2.958.387,00			
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	2.000.000,00	0,00	-21.908,00	2.053.382,53	2.288.875,61	4.717.275,00	0,00	0,00	11.037.625,14



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSA L TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2015	31.12.2014
A. İŞLETME FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	3.409.584,18	2.796.201,00
1. Esas Faaliyet Gelirlerinden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	19.186.757,00	13.621.343,00
a) Satışlardan Sağlanan Nakit Girişleri (+)	19.186.757,00	13.621.343,00
2. Esas Faaliyet Giderlerine İlişkin Nakit Çıktıları (-)	-13.748.920,20	-10.011.387,00
a) Satılan Mal ve Hizmet Maliyetleri ve Stok Değişimlerine İlişkin Nakit Çıktıları (-)	-12.161.991,00	-8.246.194,00
b) Faaliyet Giderlerine İlişkin Nakit Çıktıları (-)	-1.586.929,20	-1.765.193,00
Esas Faaliyet Sonucu Sağlanan Net Nakit Akışı (1 - 2)	5.437.836,80	2.796.201,00
3. Diğer Gelir ve Karlardan Sağlanan Nakit Girişleri (+)	181.999,00	137.165,00
4. Diğer Gider ve Zararlardan Kaynaklanan Nakit Çıktıları (-)	-15.728,00	-153.937,00
5. Finansman Giderlerinden Kaynaklanan Nakit Giriş (+) Çıktıları (-) (Net)	372.705,00	-63.888,00
6. İşletme Faaliyetleri ile İlgili Varlık ve Yabancı Kaynaklardaki Değişikliklere İlişkin Nakit Akışları (+) (-)	-2.567.228,62	720.936,00
a) Varlık Artışları (-)	-2.686.614,76	0,00
b) Varlık Azalışları (+)	0,00	108.771,00
c) Yabancı Kaynak Artışları (+)	119.386,14	612.164,00
d) Yabancı Kaynak Azalışları (-)	0,00	0,00
7. Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Nakit Çıktıları (-)	0,00	-1.581.807,00
a) Önceki Dönem Karından Ödenen (-)		-777.643,00
b) Geçici Vergiler (-)		-804.164,00
B. YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	2.462,30	-269.773,00
1. Yatırım Faaliyetinden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	2.462,30	309.787,00
a) Mali Duran Varlık Satışlarından Sağlanan Nakit Girişleri (+)	0,00	0,00
b) Maddi Duran Varlık Satışlarından Sağlanan Nakit Girişleri (+)	2.462,30	15.347,00
c) Diğer Duran Varlık Satışlarından Sağlanan Nakit Girişleri (+)	0,00	0,00
d) Mali Duran Varlıklarla İlgili Alınan Temettülden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	0,00	0,00
e) Yatırım Faaliyetleri İlgili Faizlerden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	0,00	294.441,00
2. Yatırım Faaliyetinden İlişkin Nakit Çıktıları (-)	0,00	-579.560,00
a) Mali Duran Varlık Alışları (-)		0,00
b) Maddi Duran Varlık Alışları (-)		-529.560,00
c) Maddi Olmayan Duran Varlık Alışları (-)	0,00	-50.000,00
d) Özel Tükenmeye Tabi Varlıklardaki Artışları (-)		0,00
e) Diğer Duran Varlık Artışları (-)		0,00
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	-2.760.429,00	-2.530.331,00
1. Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Girişleri (+)	0,00	0,00
2. Finansman Faaliyetlerine İlişkin Nakit Çıktıları (-)	-2.760.429,00	-2.530.331,00
a) Kısa Vadeli Mali Borç Ödemeleri (-)	0,00	-43.717,00
c) Ödenen Temettüleri (-)	-2.760.429,00	-2.486.614,00
D. KUR FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE ETKİLERİ (+) (-)	-27.318,00	3.903,00
E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDE MEYDANA GELEN NET ARTIŞ (+) AZALIŞ (-)	624.299,48	628.475,00
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU	4.368.548,00	3.740.073,00
G. DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU	5.617.146,96	4.368.548,00



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Şirket") 2005 tarihinde kurulmuş ve 200910 sicil numarası ile Ankara Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil edilmiştir. Şirket faaliyetlerini Çukurca Birlik Mah. 435. Cad. 457.Sokak 5/5-6 Rüyam Apt. Çankaya / Ankara adresinde sürdürmektedir.

Şirket'in esas faaliyeti her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat vb. taşınmazların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, fizibilite çalışmaları yapmaktır.

Şirket'in başta İstanbul olmak üzere İzmir, Antalya, Adana, Eskişehir, Gaziantep, Konya ve Trabzon'da şubeleri bulunmaktadır.

Şirket, 2007 tarihinde SPK Lisanslı Değerleme firmaları arasına katılmış, 2009 tarihinde ise BDDK tarafından gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere yetkilendirilmiştir.

31.12.2015 tarihi itibarıyla Şirket'in Ankara'da 45 personeli, İstanbul şubesinde ise 19 personeli olmak üzere toplam 64 çalışanı vardır.

Şirket'in 2.000.000 TL sermayesi olup 200.000 paya bölünmüştür. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Pay Oranı	2015 Tutarı	2014 Tutarı
Mehmet Şahin AKAR	%27,5	550.000	550.000
Cem GÜRPINAR	%27,5	550.000	550.000
Şaban SÖZAL	%15	300.000	300.000
Ahmet Çetin AKAR	%8	160.000	160.000
Nihat BEZEK	%12	240.000	240.000
Satılmış YİTKİN	%10	200.000	200.000
Toplam	%100	2.000.000	2.000.000

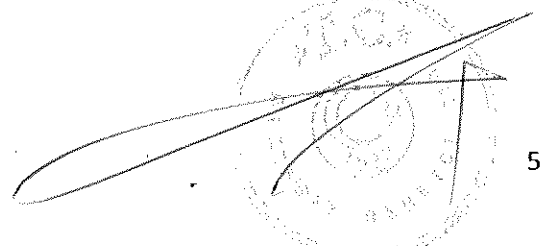
2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 Nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır.



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

İlişikteki finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası (TL) olarak sunulmuştur.

2.1.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Uluslararası Muhasebe Standardı 29 “Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama”ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.1.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Finansal Tabloların İlk Kez Uygulanması

Şirket, 31.12.2015 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31.12.2014 tarihli finansal durum tablosu ile, 01.01.2015 – 31.12.2015 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu 01.01.2014 – 31.12.2014 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile, 01.01.2015 – 31.12.2015 dönemine ait özkaynak değişim tablosunu 01.01.2014 – 31.12.2014 dönemine ait özkaynak değişim tablosu ile ve 01.01.2015 – 31.12.2015 dönemine ait nakit akım tablosunu 01.01.2014 – 31.12.2014 dönemine ait nakit akım tablosunu karşılaştırmalı olarak hazırlamıştır.

2.1.4. İştirakler ve İş Ortaklığındaki Yatırımlar

TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca, özkaynak yöntemine göre, iştirak veya iş ortaklığı yatırımı başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilir. Edinme tarihinden sonra ise, yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararındaki payı yatırımın defter değeri artırılarak ya da azaltılarak finansal tablolara yansıtılır. Yatırımcının yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından alacağı pay, yatırımcının kâr veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

31.12.2015 tarihi itibarıyla Şirket’in iştirak ve iş ortaklığı bulunmamaktadır.

2.1.5. Netleştirme ve Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

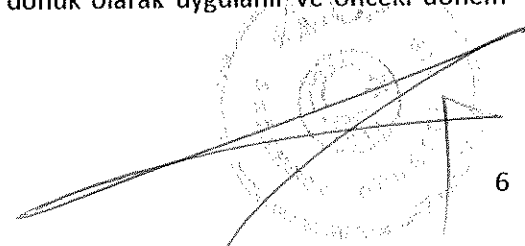
2.1.6. İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Şirket, benzer nitelikteki işlemleri, olayları ve durumları tutarlı olarak finansal tablolara alır, değerler ve sunar. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.


6

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AIT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2.2. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

b) Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır. Vadeli alım satımlar dolayısıyla dönem içerisinde alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerisinde yer alan finansman gelir ve giderlerinin tutarı, alınan ticari alacak ve borçların ilgili dönem ait devir hızları kullanılarak etkin faiz yöntemine göre tahmini bazda hesaplanmış ve finansman gelir ve giderleri olarak sınıflandırılmıştır.

c) Şüpheli alacak karşılıkları, şirket yönetiminin bilanço tarihi itibariyle var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

d) Ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan oranlar.

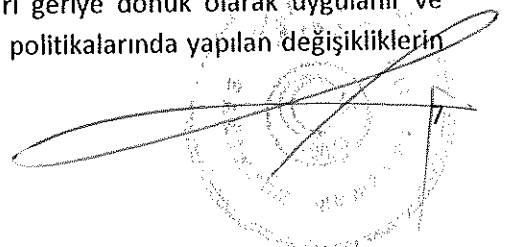
2.2.3. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

a) Bir TMS/IFRS tarafından gerekli kılınyorsa veya

b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin



önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri; nakit para, vadesiz mevduat, vadesi üç aydan kısa vadeli mevduat, kredi kartı alacakları ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer kaybetme riski taşımayan yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Yabancı para cinsinden olan varlık bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilir. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizleri ile birlikte gösterilmiştir.

2.3.2. İlişkili Taraflar

Ekteki finansal tabloların amacı doğrultusunda Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ortaklar, üst düzey yöneticiler, Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

2.3.3. Ticari Alacaklar

Vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra fatura değeri ile kayda alınmakta ve indirgenmiş net değerleri ile yansıtılmaktadır. Alacakların içerdiği finansman maliyeti ilgili alacağın vadesine uygun vadelerle devlet iç borçlanma senetleri için oluşan faiz haddi dikkate alınarak hesaplanır ve bulunan tutarlar finansal tablolara yansıtılır. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacakların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutarı arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlarından ve güvencelerinden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı dikkate alınarak iskonto edilen değeridir. Şüpheli alacak karşılığı piyasa şartlarına dayanarak yapılan en iyi tahminlere göre ayrılmaktadır. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalır, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

Ticari alacakların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde kabul edilmekte ve bu tür alacaklar dönen varlıklarda sınıflandırılmaktadır.

2.3.4. Ticari Borçlar

Ticari borçlar ve diğer borçlar, mal hizmet alımı ile ilgili ileride doğabilecek faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeli ile kayıtlarda yer almaktadır.


8

2.3.5. Vade Farkı Finansman Gelir/Giderleri

Vade farkı finansman gelir/giderleri vadeli alış ve satışlardan dolayı yüklenilen gelir ve giderleri ifade eder. Bu çeşit gelir/giderler dönem içindeki vadeli alım satımlardan kaynaklanan finansman gelir ve gideri kabul edilir ve vade süresince finansman gelir ve giderlerine kaydedilir.

2.3.6. Hasılat

Mal Satışı:

Mal satışında hasılat, malın sahipliği ile ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya geçmiş olması, satıcının satışa konu malların idaresiyle sahipliğin veya kontrolün gerektiği şekilde ilgili olmaması, hasılat tutarı ile satışla ilgili olarak katlanılan maliyetlerin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi ve satışa ilişkin ekonomik faydanın satıcı tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması şartlarının bir arada sağlanması durumunda gerçekleşmiş sayılır. Net satışlar, indirimler ve komisyonlar düşüldükten sonra faturalanmış satış bedelinden oluşmaktadır. Satışlar içerisinde önemli biri finansman maliyeti bulunması durumunda, makul bedel gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman maliyeti içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Gerçek değerleri ile nominal değerleri arasındaki fark tahakkuk esasına göre faiz geliri olarak değerlendirilir.

Faiz gelirleri zaman dilimi esasına göre gerçekleşir, geçerli faiz oranı ve vadesine kalan süre içinde etkili olacak faiz oranını dikkate alarak tahakkuk edecek olan gelir belirlenir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kira sözleşmesi boyunca doğrusal yönetime göre muhasebeleştirilir.

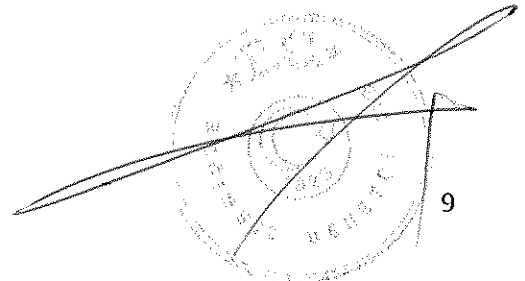
Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli orijinal etkin faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

Hizmet Satışı:

Hizmetin satışından doğan gelir ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmada elde edilecek gelirin güvenli bir şekilde ölçülemediği durumlarda, gelir katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

2.3.7. Stoklar

Stoklar, maliyet veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, satış fiyatından stokların satışını gerçekleştirebilmek için gerekli tahmini satış maliyetlerinin düşürülmesi suretiyle bulunan değerdir. Stok maliyetleri ortalama maliyet yöntemi kullanılarak belirlenmektedir.



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2.3.8. Maddî Duran Varlıklar

Bir yıldan fazla süre ile kullanılacağı tahmin edilen sabit kıymetler başlangıçta maliyet değerleri üzerinden kayda alınır. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun olarak amortismanına tabi tutulur.

Maddî duran varlıkların amortisman oranları aşağıdaki gibidir:

Cinsi	31.12.2015	31.12.2014
Yer altı - Yerüstü Düzenleri	%2 - %20	%2 - %20
Binalar	%2 - %4	%2 - %4
Tesis Makine Cihazlar	%4 - %20	%4 - %20
Taşıtlar	%10 - %25	%10 - %25
Döşeme ve Demirbaşlar	%2 - %33,33	%2 - %33,33
Özel Maliyetler	%10 - %20 - %100	%10 - %20 - %100

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddî duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar veya zararlar net defter değerleri ile satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına ilave edilir.

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya büyük ölçüde bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

Arazi ve arsaların sınırsız ömür olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

Şirket'in maddî duran varlıkları maliyet değerleri üzerinden finansal tablolarda gösterilmiştir.

Binalar için %20 oranında arsa payı; taşıtlar, demirbaşlar için %25 oranında hurda değeri ayrılmıştır.

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Sabit kıymetlerin satışı dolayısıyla oluşan kar veya zararlar net defter değerleri ile satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına ilave edilir.

2.3.9. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Kira geliri veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta işlem maliyetini de içeren maliyeti ile ölçülür. İlk muhasebeleştirme sonrası gerçeğe uygun değer veya maliyet yönteminden birine göre muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller cari dönem ve önceki dönem finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişimleri gelir tablosu hesaplarına yansıtılmıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

2.3.10. Maddi Olmayan Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, 31 Aralık 2015 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilen elde etme maliyetinden kayda alınır. Özel maliyetler kiralamaya sözleşmesi süresi içerisinde, diğer maddi olmayan varlıklar ise Vergi Usul Kanunu 333 sıra numaralı Tebliğ'de belirtilen faydalı ömürleri esas alınarak itfa edilirler.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan amortisman oranları %10, %20 ve %33 olarak belirlenmiş, satın alınan bilgisayar yazılımları maliyet bedelleri üzerinden aktifleştirilmiştir.

Söz konusu maliyetler faydalı ömürlerine göre amortismanına tabi tutulur.

2.3.11. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Amortismanına tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ve olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerini geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

31.12.2015 dönemine ilişkin finansal tablolarda cari yılda kar veya zarar ile ilişkilendirilmiş değer düşüklüğü yoktur.

2.3.11. Borçlanma Maliyeti

Özellikle bir varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkisi bulunan borçlanma maliyetleri o özellikli varlığının bir parçası olarak aktifleştirilir. Bu yöntemde özellikli varlıkla doğrudan ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Borçlanma maliyetlerinin ve bu maliyetlerin güvenilir bir biçimde ölçülebilmesi halinde, borçlanma maliyetleri ilgili özellikli varlığın maliyetlerinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri katlanılan dönem içerisinde gider olarak finansal tablolara alınır.

2.3.12. Finansal Araçlar

i- Finansal Varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

İlişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulan varlıklar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı, finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

ii- Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

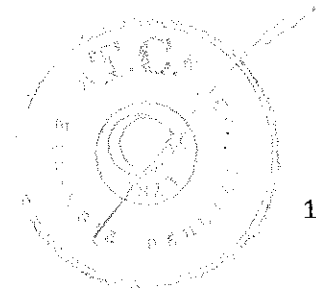
Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

iii- Türev Finansal Araçlar

Şirket'in türev finansal araçları yoktur.

2.3.13. Kur Değişiminin Etkileri

Dönem içindeki yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası ("TL")'na çevrilmiştir. Gerçekleşen söz konusu işlemler ile döviz cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin yıl sonu döviz kuru çevriminden doğan kambiyo kâr ve zararları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2015	31.12.2014
USD	2,9076	2,3189
Euro	3,1776	2,8207
GBP	4,3007	3,5961

2.3.14. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır.

2.3.15. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile yetkilendirilme tarihi arasında işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, söz konusu hususlar ilgili dipnotlarda açıklanır. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.3.16. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık ayrılan tutar yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yolu ile hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli nakit akımlarının kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Şirket, şarta bağlı yükümlülüklerinin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri

ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şirketin lehte veya aleyhte açılmış herhangi bir davası bulunmamaktadır.

2.3.17. Kiralama İşlemleri

Şirkete kiralanan varlığın mülkiyeti ile ilgili bütün risk ve faydaların devrini öngören finansal kiralama, finansal kiralamanın başlangıç tarihinde, kiralamaya söz konusu olan varlığın rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı esas alınarak yansıtılmaktadır. Finansal kira ödemeleri kira süresi boyunca, her bir dönem için geriye kalan borç bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı üretecek şekilde anapara ve finansman gideri olarak ayrılmaktadır. Finansman giderleri dönemler itibarıyla doğrudan gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Aktifleştirilen kiralanan varlıklar, varlığın tahmin edilen ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

Kiralanan malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır.

2.3.18. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergileri hesaplamaktadır.

Hazırlanan finansal tablolarda, Şirketin yıl sonu itibarıyla dönem sonuçlarına dayanarak kanunen kabul edilmeyen giderler, indirimler ve istisnalar dikkate alınarak bulunan matrah üzerinden Kurumlar Vergisi hesaplanarak karşılık ayrılmaktadır.

Ertelenen vergi, yükümlülük metoduna göre, varlık ve yükümlülüklerin tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla halihazırda yürürlükte olan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Ertelenen vergi varlıklarından artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir.

Şerefiye, işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Cari dönem vergisi ve ertelenen vergi, aynı veya farklı dönemde doğrudan özsermaye ile ilişkilendirilen varlıklarla ilgili ise doğrudan özsermaye hesap grubuyla ilişkilendirilir.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

2.3.19. Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı

Tanımlanan Katkı Planları

Kıdem tazminat karşılığı, şirket personelini Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş akdinin feshedilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

Şirket, erkeklerde 30, kadınlarda 25 yıl çalışarak hizmet süresinin dolacağına ve işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazanılan kıdem tazminatının hizmet süresini dolduracağı tarihe kadar yıllık %9 oranında artacağını varsayar. Şirket, aktüeryal varsayımlar için %11 oranını kullanmıştır.

Tanımlanan Fayda Planları

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal aylık sigortalar primi ödemektedir.

2.3.20. Nakit Akış Tablosu

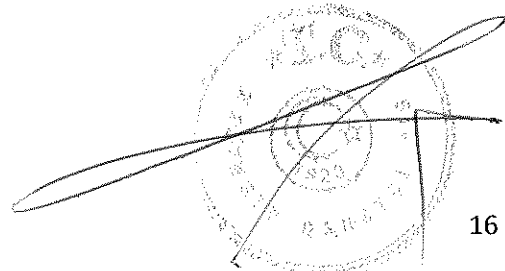
Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değeri ile yansıtılmaktadır. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

3- Nakit ve Nakit Benzerleri

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Kasa	15.223	781
TL	15.223	781
Bankalar	5.601.823	4.304.810
Vadesiz Mevduat TL	2.425.083	2.506.073
Vadeli Mevduat TL	2.501.756	1.745.621
Vadeli Mevduat Avro	318.367	0
Vadeli Mevduat USD	327.330	28.445
Vadeli Mevduat CHF	29.287	24.671
Diğer Menkul Kıymetler	100	62.957
Toplam	5.617.146	4.368.548

Diğer menkul kıymetler alım satım amaçlı fonlardan oluşmaktadır.

4- Ticari Alacak Ve Borçlar

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar		
Alacaklar	1.846.200	1.268.072
TL	1.846.200	1.268.072
Alacak Senetleri	0	52.320
TL	0	52.320
Ertelenmiş Faiz Gelirleri (Reeskont)	-13.031	-8.685
Toplam	1.833.169	1.311.707

Şirket'in ticari alacaklarının ortalama vadesi 15-30 gündür. (31.12.2014: 15-30 gün) 31.12.2015 tarihi itibarıyla şirket alacaklarına uygulanan etkin faiz oranı %9'dur. (31.12.2015: %9,74).

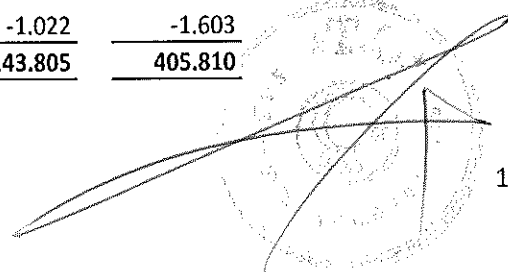
31.12.2015 tarihi itibarıyla alacaklar için ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

Şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.

Şirket'in ilişkili tarafları bulunmamaktadır. Şirket alacaklarının tamamı ilişkili olmayan taraflardandır.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	0	1.152
Toplam	0	1.152

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Kısa Vadeli Ticari Borçlar		
Borçlar	75.824	289.335
TL	75.824	289.335
Diğer Ticari Borçlar	69.003	118.078
TL	69.003	118.078
Ertelenmiş Faiz Giderleri (Reeskont)	-1.022	-1.603
Toplam	143.805	405.810



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ticari borçların ortalama vadesi 7-15 gündür. (31.12.2014: 7-15 gün). Ticari borçlara uygulanan etkin faiz oranı %9'dur. (31.12.2014: %9.74)

Diğer ticari borçlar faaliyet giderleri dışındaki mal ve hizmet alımlarından oluşmaktadır.

Şirket'in ilişkili tarafları bulunmamaktadır.

5- Diğer Alacak ve Borçlar

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Vergi Dairesinden Alacaklar	213.672	2.401
Toplam	213.672	2.401

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.859	0
Toplam	3.859	0

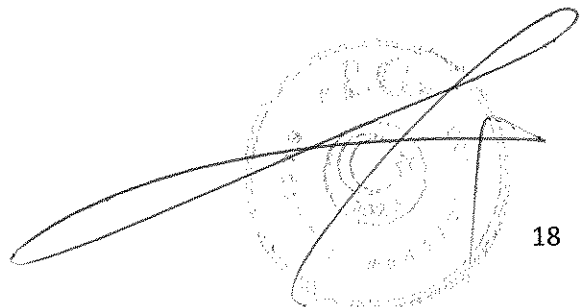
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Personele Borçlar	0	6.085
Diğer Borçlar	12.325	15.610
Toplam	12.325	21.695

6- Peşin Ödenmiş Giderler

<u>Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Gelecek Aylara Ait Sigorta Giderleri	42.892	25.011
Toplam	42.892	25.011

7- Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Geçici Vergi Ödemeleri	941.758	
Stopaj Kesintileri	37.419	
Toplam	979.177	0



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

8- Diğer Dönen Varlıklar

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Faiz Tahakkuku	25.451	0
Devreden Katma Değer Vergisi	1.110.957	959.117
İş Avansları	34.739	26.000
Toplam	1.171.147	985.117

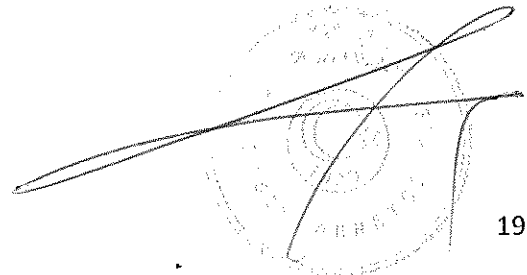
9- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>01.01.2015</u>	<u>Girişler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2015</u>
Arazi ve Arsalar*	2.237.300	77.000	-225.000	0	2.089.300
Toplam	2.237.300	77.000	-225.000	0	2.089.300

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>01.01.2014</u>	<u>Girişler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2014</u>
Arazi ve Arsalar	2.279.500	0	0	-42.200	2.237.300
Toplam	2.279.500	0	0	-42.200	2.237.300

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2015 tarihi itibarıyla değerlerinde önemli bir değişim beklenmemektedir.

31.12.2014 tarihinde yatırım amaçlı olarak sınıflanan 225.000 TL tutarındaki arsa-dükkan 31.12.2015 tarihi itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılmıştır.



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

10- Maddi Duran Varlıklar

Maddi Duran Varlıklar (Net)	01.01.2015	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2015
Binalar*	752.565	0	295.949	0	1.048.514
Taşıtlar	494.005	106.000	0	0	600.005
Demirbaşlar	231.476	71.581	0	0	303.057
Özel Maliyetler*	70.949	0	-70.949	0	0
Toplam	1.548.995	0	225.000	0	1.951.576

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2015	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2015
Binalar*	-82.183	-17.543	-31.476	0	-131.202
Taşıtlar	-199.127	-32.220	0	0	-231.347
Demirbaşlar*	-179.466	-9.070	33.798	0	-154.738
Özel Maliyetler*	-15.317	0	15.317	0	0
Toplam	-476.093	-49.763	17.639	0	-517.287

Net Değer 1.434.289

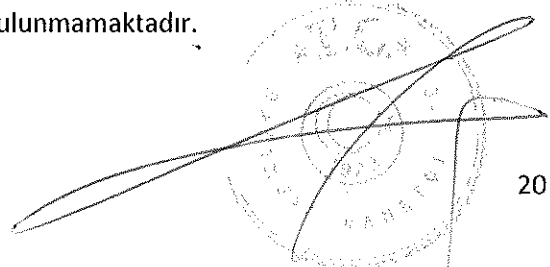
*31.12.2015 tarihi itibariyle özel maliyetler binalar içerisinde sınıflandırılmış. Binalar için %20 oranında arsa payı; taşıtlar, demirbaşlar için %25 oranında hurda değeri ayrılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2014	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2014
Arazi ve Arsalar	2.054.500	0	182.800	-2.237.300	0
Binalar	977.565	0	0	-225.000	752.565
Taşıtlar	273.082	244.233	0	-23.310	494.005
Demirbaşlar	194.068	37.408	0	0	231.476
Özel Maliyetler	0	0	70.949	0	70.949
Toplam	3.499.215	281.641	253.749	-2.485.610	1.548.995

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2014	Girişler	Transfer	Çıkışlar	31.12.2014
Binalar	-67.132	-15.051	0	0	-82.183
Taşıtlar	-177.895	-44.542	0	23.310	-199.127
Demirbaşlar	-165.846	-13.620	0	0	-179.466
Özel Maliyetler	-1.127	-14.190	0	0	-15.317
Toplam	-412.000	-87.403	0	23.310	-476.093

Net Değer 1.072.902

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin, ipotek, teminat bulunmamaktadır.



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri indirgindikten sonraki tutarları üzerinden gösterilmektedir. Amortismanlar maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal amortisman yöntemine göre kıst olarak hesaplanmıştır.

Maddi duran varlıkların itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Yer altı ve yerüstü düzenlenleri	5-15
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	3-5
Demirbaşlar	3-50
Özel maliyetler	5

11- Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2015	Girişler	Çıkışlar	31.12.2015
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	176.683	1.051	0	177.734
Toplam	176.683	1.051	0	177.734

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2015	Girişler	Çıkışlar	31.12.2015
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-114.247	-33.221	0	-147.468
Toplam	-114.247	-33.221	0	-147.468

Net Değer				30.266
------------------	--	--	--	---------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2014	Girişler	Çıkışlar	31.12.2014
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	126.683	50.000		176.683
Toplam	126.683	50.000	0	176.683

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2014	Girişler	Çıkışlar	31.12.2014
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-97.626	-16.621		-114.247
Toplam	-97.626	-16.621	0	-114.247

Net Değer				62.436
------------------	--	--	--	---------------

Maddi olmayan duran varlıklar finansal tablolarda maliyet bedellerinden birikmiş itfa payları düşülerek gösterilir. Satın alınan bilgisayar yazılımları satın alma maliyetleri üzerinden

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANŞAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

aktifleştirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklarda doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır.

Maddi olmayan duran varlıkların itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

Haklar	5-15 yıl
Bilgisayar programları	3-5 yıl

12- Ertelenmiş Gelirler

<u>Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<u>Alınan Sipariş Avansları</u>	<u>2.065</u>	<u>0</u>
<u>Toplam</u>	<u>2.065</u>	<u>0</u>

13- Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

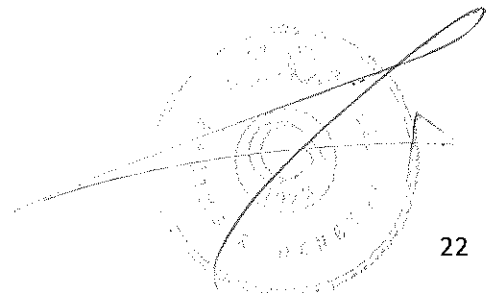
<u>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<u>Cari Dönem Vergi Karşılığı</u>	<u>1.193.063</u>	<u></u>
<u>Toplam</u>	<u>1.193.063</u>	<u></u>

Türkiye’de Kurumlar vergisi oranı %20’dir.kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Üçer aylık mali karlar üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanır. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

İki yıl ve daha fazla süre ile elde tutulan duran varlıkların satışından ele edilecek karlarda bu karların %75’lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

14- Kısa Vadeli Karşılıklar

<u>Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Cari Dönem Vergi Karşılığı	0	214.076
Toplam	0	214.076

15- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ödenecek Vergi Fonlar	377.552	
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	79.592	
Toplam	457.144	0

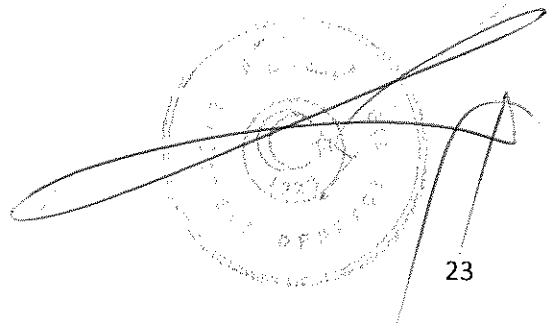
16- Uzun Vadeli Karşılıklar

<u>Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	664.007	381.017
Toplam	664.007	381.017

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

31.12.2015 tarihi itibarıyla Şirket, kadınların 25 yıl hizmet akdinden sonra, erkeklerin ise 30 yıl hizmet akdinden sonra emekli olacaklarını varsaymaktadır. Şirketten kıdem tazminatı almadan ayrılma oranı %3'tür. Şirket çalışanlarına %9 oranında zam uygulamakta ve 31.12.2015 tarihi itibarıyla iskonto oranı %11'dir. 31.12.2015 tarihinde geçerli olan 3.541,37 TL kıdem tazminatı tavanı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı varsayım ve dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:


23

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2015	31.12.2014
Tahmini Çalışma Süresi	K:25 yıl, E:30 yıl	K:20 yıl, E:25 yıl
Tahmini Zam Oranı	% 9,00	% 9,00
Tahmini İskonto Oranı	% 11,00	% 9,74
Tahmini Kıdem Tazminatı Almama Oranı	% 3,00	% 0,00
Kıdem Tazminatı Tavanı	3.541,37	3.438,22

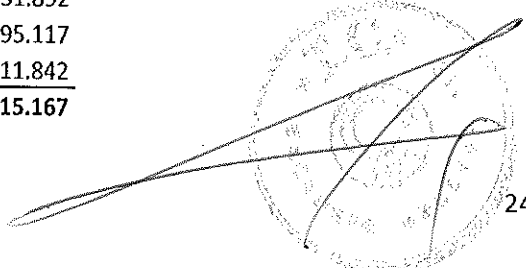
	31.12.2015	31.12.2014
Dönem Başı Yükümlülük	381.017	326.749
Ödemeler	0	0
Cari Hizmet Maliyeti	186.669	54.268
Faiz Maliyeti	37.111	-31.825
Aktüeryal Kazanç / Zararlar	59.210	31.825
Dönem Sonu Yükümlülük	664.007	381.017

17- Ertelenen Vergi

31.12.2015	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran Varlık	193.347		38.669
Kıdem Tazminatı	664.007	132.801	
Reeskont Gelirleri	9.707		1.942
Reeskont Giderleri	14.634	2.927	
Toplam		135.728	40.611
Fark		95.117	

31.12.2014	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran Varlık			15.112
Kıdem Tazminatı		17.219	29.050
Reeskont Gelirleri			321
Reeskont Giderleri		1.737	
Satış Amaçlı G.menkul Değer Düşüklüğü			6.365
Toplam		18.956	50.848
Fark			-31.892

	01.01.2015	31.12.2015
Dönem Başı	31.892	
Dönem Sonu		95.117
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen		-11.842
Toplam	115.167	


24

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenen vergi oranı %20 olarak alınmıştır.

18- Özsermaye

<u>Özsermaye</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Sermaye	2.000.000	2.000.000
Toplam	2.000.000	2.000.000

Şirket sermayesi 2.000.000 TL olup 200.000 adet hisseye bölünmüştür.

19- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya

<u>Kıdem Tazminatı Aktüeryal Farkları</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Aktüeryal Kazanç/Zarar	-27.385	31.825
Ertelenen Vergi Etkisi	5.477	-6.365
Toplam	-21.908	25.460

20- Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Yasal Yedekler	475.597	337.575
Olağanüstü Yedekler	832.373	832.374
Diğer Kâr Yedekleri	745.413	518.932
Toplam	2.053.383	1.688.881

Genel Kanuni Yasal Yedekler 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa göre ayrılır.

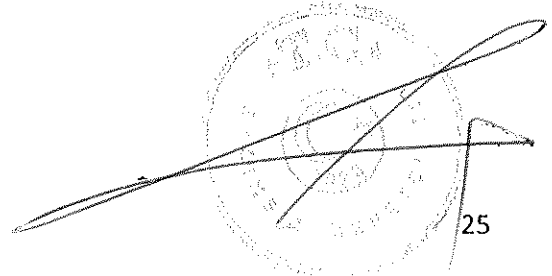
Türk Ticaret Kanununun 519. maddesine göre kanuni yedekler;

1- Yıllık karın %5'i, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçe ayrılır.

2- Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra;

- Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,
- İskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı
- Pay sahiplerine %5'i oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u,

genel kanuni yedek akçeye eklenir.


25

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

3- Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

4- İkinci fıkranın (c) bendi ve üçüncü fıkra hükümleri, başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan ibaret olan holding şirketler hakkında uygulanmaz.

5- Özel kanunlara tabi olan anonim şirketlerin yedek akçelerine ilişkin hükümler saklıdır.

21- Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

<u>Geçmiş Yıllar Karları/Zararları</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Geçmiş Yıllar Karları	2.186.764	2.090.916
UMS Düzeltmeleri	102.111	0
Toplam	2.288.875	2.090.916

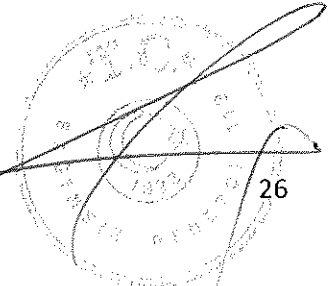
Şirket 2015 yılında 2.760.429 TL tutarında kar dağıtımını yapmıştır.

22- Satışlar Ve Satışların Maliyeti

<u>Satışlar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Hizmet Satışları (Net)	19.186.832	13.621.343
Toplam	19.186.832	13.621.343
<u>Satılan Hizmet Maliyeti</u>	<u>-12.161.991</u>	<u>-8.246.194</u>
Brüt Satışlar	7.024.841	5.375.149

23- Faaliyet Giderleri

<u>Genel Yönetim Giderleri</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Personel Ücretleri	-421.362	0
Huzur hakları	-365.128	-683.252
Haberleşme giderleri	-97.136	-65.030
Kırtasiye giderleri	-78.745	-63.046
Temizlik ve mutfak giderleri	-61.221	-35.110
Müşavirlik ve hukuk giderleri	-62.657	-41.330
Nakliye ve kargo giderleri	-39.044	-26.190
Bilgisayar malzemeleri giderleri	-279	-26.392
Sigorta giderleri	-50.752	-18.650
Vergi ve harç giderleri	-74.826	-717.264
Amortisman giderleri	-74.417	-40.316
Kira ve aidat Gideri	-129.955	-14.570
Bakım Onarım gideri	-29.928	-12.173
Elektrik, Su, Yakıt Giderleri	-24.666	-18.307
Diğer giderler	-76.814	-84.925
Toplam	-1.586.930	-1.846.555



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

24- Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Menkul Kıymet Satış Karları	44.510	4.067
SGK Teşvikleri	137.489	131.495
Kambiyo Karları	0	3.903
Ertelenmiş Faiz Gelirleri	0	1.603
Faiz Gelirleri	0	294.441
Toplam	181.999	435.509

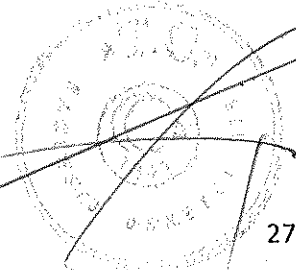
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	0	-145.252
Ertelenmiş Faiz Giderleri	0	-8.684
Diğer Giderler	-15.728	0
Toplam	-15.728	-153.936

25- Finansman Gelir/Giderleri

<u>Finansman Gelirleri</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Faiz Gelirleri	260.407	0
Kambiyo Karları	11.733	0
Ertelenmiş Faiz Gelirleri	9.707	0
Toplam	281.847	0

<u>Finansman Giderleri</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Faiz Giderleri	-62	-32.063
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	-37.111	-31.825
Kambiyo Zararları	-39.051	0
Ertelenmiş Faiz Giderleri	-14.634	0
Toplam	-90.858	-63.888



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

26- Pay Başına Kazanç

<u>Pay Başına Kazanç</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Hisse (adet)	200.000	200.000
Dönem Karı (Zararı)	4.717.275	2.958.387
<u>Hisse başına kar (Zarar)</u>	<u>23,59</u>	<u>14,79</u>

Hisse başına kazanç/zarar, dönem net kar veya zararının adi hisse senedi adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanır.

27- Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği

Şirket'in maruz kalabileceği riskler aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.617.146	4.368.548
Ticari Alacaklar	1.833.169	1.311.708
<u>Toplam</u>	<u>7.450.315</u>	<u>5.680.256</u>

<u>Finansal yükümlülükler</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ticari Borçlar	143.805	405.810
<u>Toplam</u>	<u>143.805</u>	<u>405.810</u>

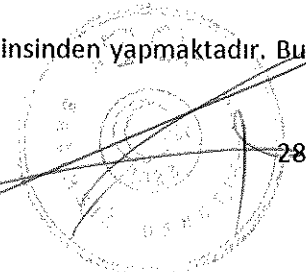
Kredi Riski: Şirket'in kredi riski esas olarak alacaklarından doğmaktadır. Şirket yönetimi her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönemler itibariyle gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile müşterilerin risklerini asgari seviyeye indirmektedir. Şirket'in tahsilat riski esas olarak müşterilerden doğmaktadır. Şirket müşterilerden doğabilecek müşteri kredi riskini, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınabilecek teminatlar ile en aza indirmeye çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi riski sürekli olarak değerlendirilmektedir.

Likidite Riski: İhtiyatlı likidite risk yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Şirket yönetimi kesintisiz likidasyonu sağlamak için müşteri alacaklarının vadesinde tahsil edilmesi konusunda yakın takip yapmakta, tahsilatlarındaki gecikmenin Şirket'e finansal herhangi bir yük getirmemesi için yoğun olarak çalışmakta ve bankalarla yapılan çalışmalar sonucunda Şirket'in ihtiyaç duyması halinde kullanıma hazır nakdi ve gayrinakdi kredi limitleri belirlemektedir.

Piyasa Riski:

a) Döviz Kuru Riski: Şirket, tüm alım- satım ve kredi işlemleri Türk Lirası cinsinden yapmaktadır. Bu nedenle Şirket'in döviz kuru riski bulunmamaktadır.



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tüm Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

- b) **Faiz Oranı Riski:** Şirket faiz oranlarındaki değişimin faiz unsuru taşıyan varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.
- c) **Fiyat Riski:** Şirket'in gelir kaynağı ağırlıklı olarak bankalarla yapılan ekspertiz hizmetlerinden oluşmaktadır. Ekonomik ve siyasi gelişmeler neticesinde meydana gelen dalgalanmalar ve piyasadaki diğer firmaların fiyat politikası nedeniyle Şirket fiyat riskine maruz kalmaktadır.

